

architetto

Paolo GHEZZI

URBAN PLANNING+ BUILDING+DEVELOPEMENT

Sede

t. [+39] 0354945582 via Roma, 2
m. [+39] 3356868514 24030 - MAPELLO (BG)
P. IVA 02399020169 iscrizione ordine architetti n. 1349
pec: paolo.ghezzi@archiworldpec.it
e-mail: ghezzi.beck@tin.it

Timbro

Collaboratori

PANZERI FRANCESCO
Geometra

ARSUFFI DANILO
Geometra

Richiedente

DOSS Spa

Progetto

**PROGRAMMA INTEGRATO
D'INTERVENTO VAL FLESCH**

VARIANTE 1

CLUSONE (BG)

Titolo

RELAZIONE TECNICA

rev_n°	data	descrizione
00	16.02.2026	
01		
02		
03		

TAVOLA

PII 00C

0. PREMESSA GENERALE

La società "DOSS S.P.A." con atto autenticato nelle firme dal Notaio Mario Donati, di Clusone, in data 15 aprile 2009, repertorio n. 116010/53923, registrato a Clusone il 15 aprile 2009 al n. 1191 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 aprile 2009 ai nn. 20493/11265 e successiva dichiarazione di mancato avveramento di condizione risolutiva, autenticata nelle firme dal Notaio Mario Donati, in data 31 dicembre 2009, repertorio n. 117144/54831, registrata a Clusone il dì 8 gennaio 2010 al n. 52 serie 1T ed annotata a Bergamo il 19 gennaio 2010 ai nn. 3270/874, ha stipulato con la società "CENTRO SPORTIVO COMMERCIALE "BOSIO LINA" S.R.L." con sede in Clusone, codice fiscale 01740710163, promessa di vendita con il quale la predetta società "CENTRO SPORTIVO COMMERCIALE "BOSIO LINA" S.R.L." ha promesso di vendere alla società "DOSS S.P.A.", che ha promesso di acquistare, il compendio immobiliare sito in Comune di Clusone posto in parte a monte ed in parte a valle del Viale Europa (S.S. n.671), località Fiorine, costituito da vari manufatti e fabbricati che si trovano in avviato stato di degrado, dismessi ed abbandonati, distinti in catasto terreni ai fogli 11-17 (convenzionale 9) coi mappali n.1008-11579-11581-11580-5397. Che la società DOSS S.P.A. in data 16 settembre 2009 ha presentato, relativamente al predetto compendio immobiliare, proposta di Programma Integrato d'Intervento denominato COMPARTO VAL FLESCHE sostitutivo del piano unitario denominato CENTRO SPORTIVO COMMERCIALE BOSIO LINA disciplinato dalla convenzione urbanistica autenticata nelle firme dal Notaio Mario Donati, in data 7 novembre 1997, repertorio n. 90979/35656 registrato a Clusone in data 27 novembre 1997 al n. 1379 serie 2 e trascritto a Bergamo il 20 novembre 1997 ai nn. 38367/29958, parzialmente modificata dalla convenzione stipulata dal Segretario Comunale in data 30 luglio 1997, repertorio n. 1268/251, registrato a Clusone il 31 luglio 2007 al n. 471 serie 1 e trascritto a Bergamo il 22 agosto 2007 ai nn. 55604/31989.

Che per l'attuazione del piano unitario e delle convenzioni urbanistiche sopra citate sono stati rilasciati i seguenti permessi di costruire:

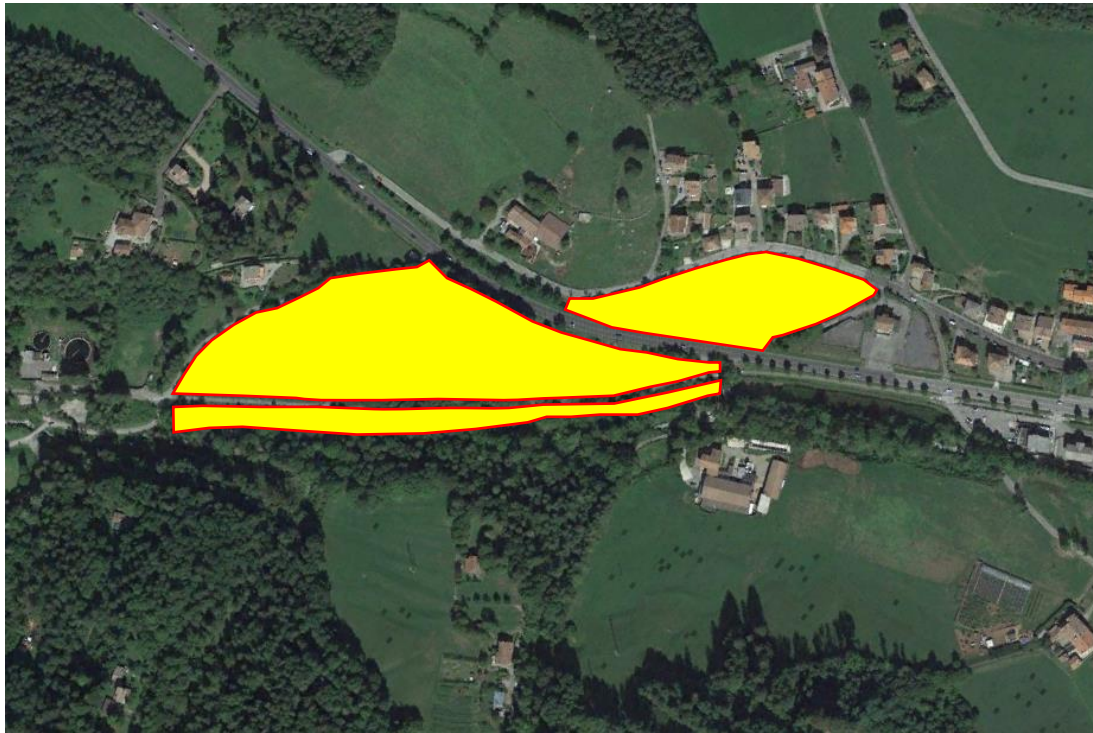
- permesso di costruire n. 27 del 16 agosto 2007 relativo a "NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE, PREVIA DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE, PREVISTA DAL PIANO UNITARIO APPROVATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DALLA RELATIVA CONVENZIONE";
- permesso di costruire n. 28 del 16 agosto 2007 relativo a "NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A SERVIZI GENERALI PREVISTO DAL PIANO UNITARIO APPROVATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DALLA RELATIVA CONVENZIONE";
- permesso di costruire n. 29 del 16 agosto 2007 relativo a "RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI FABBRICATO COMMERCIALE - REALIZZAZIONE CENTRALE TECNOLOGICA E REALIZZAZIONE DI CINQUE CASSETTE PREFABBRICATE IN LEGNO DA ADIBIRE AD ALLOGGI ATLETICI";

Che per il rilascio dei permessi di costruire nn. 27, 28 e 29 del 16 agosto 2007, la C.S.C. Bosio Lina s.r.l. ha versato un contributo concessorio di euro 1.183.773,50 (unmilione centottantatremilasettecentosettantatré e cinquanta centesimi). Che il P.I.I., è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 72 del 15 dicembre 2009 recante

"ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO COMPARTO VAL FLESCH ART. 87 L.R. 12/2005" ai sensi dell'art. 14 e dell'art. 92 della L.R. 12/2005. Che il P.I.I. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria idonee a soddisfare le esigenze urbanistiche derivanti dalla attuazione dei nuovi insediamenti, nonché coerenti con l'interesse all'implementazione delle dotazioni delle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico territoriali, tra cui la realizzazione di nuova rotatoria prevista sulla S.S. n.671 finalizzata al miglioramento del collegamento viabilistico della località Fiorine con il comprensorio territoriale d'intorno. Che, successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 16.03.2010 in data 16.03.2010, il Programma Integrato di Intervento, veniva approvato, e dalla cui discendenza interveniva la conseguente sottoscrizione della convenzione repertorio n. 30518 in data 26.03.2010 tra il Comune di CLUSONE e la società DOSS spa.

Considerato altresì che in virtù dei nuovi scenari macro-economici che dalla data di sottoscrizione del richiamato atto le previsioni progettuali e le discendenti funzioni in esso contenute risultano di fatto oltremodo superate e non più coerenti con la domanda insediativa, in termini di funzioni specialistiche, emergente dal quadrante territoriale, nel quale si attesta il compendio immobiliare di che trattasi. Considerato inoltre che le parti, convenute nella sottoscrizione degli atti di cui al Programma Integrato di Intervento, dopo un'analisi congiunta sull'evoluzione che il tessuto urbano del territorio di Clusone ha assunto negli anni, in termini di funzioni insediate e insediabili, dalla data di stipula dell'originario Programma Integrato di Intervento, alla data odierna, hanno congiuntamente convenuto circa la necessità di procedere ad un aggiornamento di alcuni specifici contenuti del programma stesso, soprattutto con riferimento, alle destinazioni funzionali, alle consistenze dei diritti edificatori, e all'impianto planivolumetrico dell'intervento, condividendone la necessità di dar corso all'attivazione di una variante allo strumento attuativo, finalizzata a rendere lo stesso funzionalmente coerente con le nuove emergenze insediative avanzate dal tessuto socio-economico comunale e sovracomunale.

A fronte delle considerazioni qui espresse si è quindi approntata, dopo una condivisione preliminare tra le parti, una nuova configurazione planimetrica del compendio di che trattasi, che mediante la presente trattazione, stante quanto definito dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, vuole altresì illustrare e analizzare le varie tematiche connesse riconducibili all'attivazione della variante al piano attuativo. Ulteriormente va altresì premesso che il Comune di CLUSONE è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con DCC n. 34 del 08.06.2011, ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 18.01.2012. e che, come sopraesposto, la società DOSS spa con sede in DALMINE (Bg), via Provinciale, n. 80, è proprietaria in comune di CLUSONE dei mappali n. 1008-11579-11581-11580-5397-11578-3846, di cui ai fogli n.11-17 ricompresi entro il perimetro del Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCH".



INDIVIDUAZIONE AMBITO D'INTERVENTO

Definito, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come “*Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso*” disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, il Programma Integrato di Intervento, stante i contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica repertata al n. 30518 e sottoscritta tra le parti in data 26.03.2010, assunto in variante al P.R.G. e redatto nel rispetto dei disposti dell'art.87 della L.R. 12/2005 smi, è stato altresì planimetricamente articolato secondo due comparti urbanistici tra loro distinti. Funzionalmente tra di loro correlati viabilisticamente, per il tramite di snodo infrastrutturale di interesse sovracomunale, atto anche a riqualificare l'accesso della località Fiorine del Comune di CLUSONE, i comparti, attraversati dalla strada S.S. n. 671, nel progetto convenzionato, vengono identificati, all'interno del progetto di P.I.I., secondo la seguente organizzazione funzionale e dotazionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale residenziale con diritti edificatori pari a circa 2.032,63 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale con diritti edificatori pari a circa 6.320,26 mq di superficie lorda di pavimento;

Le sopravvenute dinamiche del settore e gli sviluppi del tessuto economico e sociale della polarità comunale di Clusone hanno indotto il soggetto attuatore a predisporre la presente con la finalità di attivare una variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., questo in risposta alla mutata condizione venutasi a determinare in sede

di domanda e offerta di nuovi spazi, per dimensioni e funzioni rispetto al progetto originariamente concepito tra le parti, le forti spinte innovative nel settore sia commerciale che produttivo, circa l'approntamento di spazi geometricamente e funzionalmente meglio articolati, unitamente alle difficoltà di assorbimento della domanda abitativa per le seconde case, hanno portato le parti a condividere l'opportunità reciproca di dar corso, ad uno assetto funzionale del compendio immobiliare del "Comparto VAL FLESCHE".

Nella fattispecie la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento inoltrata dalla DOSS spa, andrà assunta, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter comma c:

Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;

c) a rideterminare, con apposita variante al piano di governo del territorio qualora necessaria o al piano attuativo o al programma integrato di intervento, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, eventualmente non più utilizzabili per sopravvenuti previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento. In tal caso i predetti diritti edificatori devono essere ricollocati all'interno dell'originario piano attuativo o programma integrato di intervento, privilegiando gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di densificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie.

I contenuti della proposta, se da un lato in via preliminare, riconfermano la realizzazione dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671 quale dotazione, funzionale al compendio immobiliare, ma anche qualitativo e qualificante, a livello di territorio comunale, stante l'operazione di ritessitura viabilistica, svolta a favore della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE, dall'altro la nuova proposta progettuale, pur ricalcando l'originaria impostazione progettuale, introduce un

cambiamento sistemico dell'articolazione funzionale sia delle consistenze che delle funzioni vere proprie rispetto a quanto originariamente previsto.

Nella sostanza il nuovo progetto planivolumetrico proposto dalla variante al Programma Integrato di Intervento identifica un mix funzionale differente rispetto alla previsione originariamente convenzionata puntando di fatto alla sostituzione della funzione residenziale, ritenuta, alla data odierna, obsoleta e non attuale, rispetto alle dinamiche socio-economiche presenti nel tessuto comunale, ritenendo, per contro, che l'introduzione alternativa e sostitutiva, della funzione produttiva, possa di fatto raccogliere e soddisfare i bisogni della crescente domanda, a livello territoriale, di nuovi spazi per la produzione. Ulteriormente tra i contenuti della proposta troviamo anche il ripensamento dimensionale delle strutture commerciali originariamente previste, riducendone sia il numero, ci si riferisce alle medie strutture di vendita previste in sede di convenzione, che anche alle singole consistenze superficiali.

Per tanto i contenuti del nuovo mix funzionale e planimetrico proposto prevedono di allocare:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale commerciale con somministrazione di alimenti e bevande, con diritti edificatori pari a circa 1.250,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale, con diritti edificatori pari a circa 2.150,00 mq di superficie lorda di pavimento, destinazione produttiva, con diritti edificatori pari a circa 4.850,00 mq di superficie lorda di pavimento;

L'analisi comparativa della nuova rispetto a quanto alla data odierna convenzionato porta a dare evidenza di come, da un lato la superficie originariamente interessata dall'intervento non subisce di fatto modifiche, questo sia per i sedimi in proprietà che le per i sedimi a margini della stessa interessati dall'intervento, dall'altro, il nuovo progetto di fatto propone una riduzione circa l'utilizzo dei diritti edificatori, difatti, rispetto ai contenuti della previsione alla data odierna vigente, in cui il valore è pari a circa 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, la proposta di variante alloca in loco complessivamente valori edificatori pari a circa 8.250,00 mq superficie lorda di pavimento.

1. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

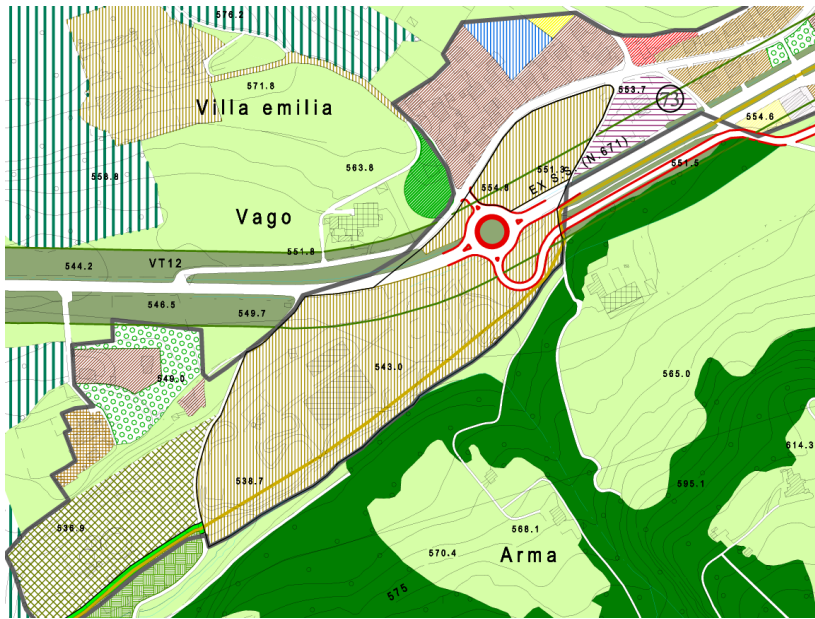
La presente proposta di variante al Programma Integrato di Intervento “Comparto VAL FLESCH” si riferisce al compendio immobiliare catastalmente individuato, dai mappali n. 1008-11579-11581-11580-5397-11578-3846, di cui ai fogli n.11-17, di cui la società DOSS spa con sede in DALMINE (Bg), via Provinciale, n. 80, è proprietaria in comune di CLUSONE.



MAPPA CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della proposta di variante, in virtù delle evidenze cartografiche del vigente PGT, presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa 48.265,70 mq, di cui, quanto a 45.127,02 mq, imputabili alla sola proprietà DOSS spa, e quanto a 3.118,68 mq imputabili ai sedimi della pista ciclopedonale posta in fregio alla proprietà del soggetto attuatore. Definito, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come “*Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso*” disciplinato dall’art. 37 delle NTA vigenti, a fronte di ciò, vista l’intervenuta approvazione della L.R. 31/2014, l’intervento di che trattasi, nella lettura prodromica dei contenuti del documento, in discendenza di quanto approvato dal consiglio regionale con deliberazione n.XI/411 del 19/12/2018 - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 – aggiornamento 2021 - *Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo* –, viene data evidenza di come comunque i sedimi del comparto oggetto d’intervento, risultino di

fatto, allo stato attuale, per le caratteristiche proprie derivanti dall'esistenza di edificazioni diffuse, possedere le connotazioni per la classificazione tra le cosiddette **Superfici urbanizzate** ".....i terreni urbanizzati.....su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r.31/14).....". ancor quando la ratifica della convenzione urbanistica, giusto repertorio n. 30518 del 26.03.2010, antecedentemente all'entrata in vigore della nuova legge sul contenimento del consumo di suolo, ne abbia di fatto riconosciuto l'idoneità al processo edificatorio, non di meno la presente proposta di variante, non presenta nelle consistenze geometriche e quantitative proposte, elementi tali che abbiano a incidere sulla perimetrazione originaria del comparto, confermandone, di fatto, l'originaria configurazione e giacitura.



PGT – PDR – Quadro di riferimento degli interventi – Tav. 03

Ciò posto, si dà atto che l'ambito di che trattasi, per la porzione d'area di cui ai mappali n. 1008-11579-11581-11580-5397-11578-3846, di cui ai fogli n.11-17, ha già formato oggetto di pregressi accordi tra il comune di CLUSONE e la società DOSS spa a seguito della convenzione, sottoscritta tra le parti, in data 26.03.2010, i cui contenuti regolamentano le rispettive obbligazioni in capo al Programma Integrato di Intervento assunto in variante al PRG, in ragione di ciò il Comune di Clusone, nel proprio percorso di gestione delle attività urbanistiche riconducibili al proprio territorio, ha provveduto a trasferire puntualmente, nei derivanti atti amministrativi, le previsioni in seno al P.I.I. convenzionato. La sequenza delle attività amministrative ha quindi visto dapprima l'approvazione con D.C.C. n.34 del 08.06.2011 il Piano di Governo del Territorio, successivamente con D.C.C. n. 56 del 13.10.2015, ha approvato la variante 1 – al Piano di Governo del Territorio, con D.C.C. n. 23 del 07.05.2019, il Comune di Clusone ha approvato la variante 2 – al Piano di Governo del Territorio, in data 06.08.2019, con D.C.C. n. 34 , il Comune

di Clusone ha poi approvato la variante 3 – al Piano di Governo del Territorio, in data 28.01.2020, con D.C.C. n. 2, il Comune di Clusone ha poi approvato la variante 4 – al Piano di Governo del Territorio, in data 20.06.2023, con D.C.C. n. 14, il Comune di Clusone ha poi approvato la variante 5 – al Piano di Governo del Territorio, per tanto alla data odierna il compendio di che trattasi viene definito nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come “*Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso*” e disciplinato dall’art. 37 delle NTA.

Da un punto di vista delle infrastrutture il comparto risulta essere già parzialmente urbanizzato al suo intorno, posto nelle immediate vicinanze di sistema viabilistico ed infrastrutturale di rango primario, che ne assicura la corretta accessibilità, questo grazie alla realizzazione della prevista rotatoria, che ne consentirà un’agevole connessione, tramite la SS. 671. La soluzione progettuale proposta, prende atto delle consistenze edilizie e urbanistiche dello stato di fatto, riconfermando, come poc’anzi illustrato, le consistenze fondiari del compendio, ma per contro andando ad introdurre un aggiornamento funzionale delle attività previste secondo nuove consistenze dimensionali, rivisitazione dei valori dei diritti edificatori pro-quota delle funzioni da insediare, nonché della dislocazione planimetrica dei nuovi corpi di fabbrica, anche e soprattutto, valutando l’orografia dei suoli e gli impianti arborei esistenti, ponendosi quale obbiettivo, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree costituenti il comparto immobiliare di che trattasi.

ACCESSIBILITÀ AL COMPARTO

L’accessibilità ai due comparti costituenti il compendio immobiliare di che trattasi avviene, alla data odierna, tramite di due accessi distinti quanto al comparto nord, la connessione con la viabilità è garantita dall’affaccio dello stesso sulla via Fiorine, mentre per il comparto sud, l’accessibilità, avviene per il tramite dell’innesto esistente sulla S.S. n.671, il progetto viabilistico declinato nell’originaria proposta di P.I.I., realizzazione di rotatoria a cavallo dell’asse viario sovracomunale, viene dall’odierna proposta di variante integralmente riconfermato, questo al fine di assicurare, da un lato un’ottimale accessibilità alla maglia viabilistica primaria sovracomunale da parte del comparto, dall’altro consentire alla località Fiorine, di avere una connessione funzionalmente più efficiente e sicura con la territorialità d’intorno, ma soprattutto opera, come del resto ribadito nel Piano Generale del Traffico Urbano, di cui il Comune di Clusone risulta dotato alla data odierna, inserita tra “.....le ipotesi progettuali o provvedimenti tecnici in grado di incrementare l’efficienza dell’intera tratta della ex SS 671 lungo la Piana di Clusone.....” (cfr. pag. 82 – Relazione PGU).

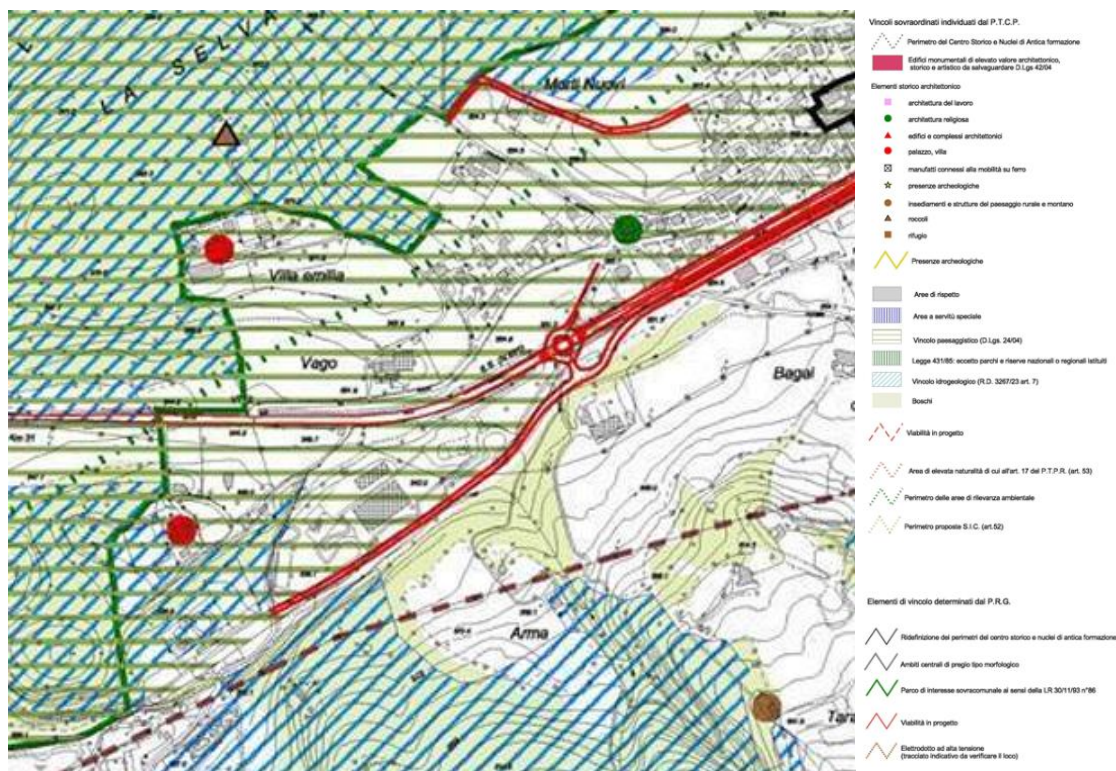
Ulteriormente sempre nella relazione di accompagnamento al PGU “.....si ritiene opportuno proporre la realizzazione di una nuova rotatoria all’ingresso occidentale del quartiere Fiorine, lungo l’ex SS 671. Le motivazioni che inducono a formulare tale proposta sono connesse alla necessità di garantire un equivalente livello di servizio e di sicurezza per tutta l’asta della Ex 671 che corre nella Piana di Clusone ora che la variante andrà a garantire una elevata fluidità nel tratto tra Clusone centro e Rovetta. Questo tratto della Strada Provinciale è caratterizzato dalla presenza di diverse intersezioni su entrambe i lati, a servizio dell’abitato residenziale (a nord) e delle attività turistiche, economiche e di servizio a sud.....” (cfr. pag. 97 – Relazione PGU).

DISCIPLINA URBANISTICA

Come già evidenziato in precedenza, in base a quanto disposto dal vigente PGT comunale nella Tav.03 – *Quadro di riferimento degli interventi*, l'ambito oggetto d'intervento risulta individuato, come “Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso” disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti per una superficie, in proprietà, pari a circa mq 45.127,02 nonché dai contenuti della convenzione urbanistica repertata al n. 30518 del 26.03.2010 e delle tavole di progetto costituenti il Programma Integrato di Intervento denominato “Comparto VAL FLESCH”.

VINCOLI URBANISTICI

L'area oggetto di intervento è soggetta a vincoli, derivanti sia dal progetto urbanistico di piano, che dalle prescrizioni puntuali normative. L'analisi puntuale dei singoli vincoli, per il comparto di che trattasi, evidenzia in materia di vincoli di natura paesaggistica-ambientale, che l'ambito, come risulta meglio evidenziato nella tavola 02 – Carta dei vincoli sovraordinati, del Documento di Piano, è gravato dal vincolo paesaggistico DLGS n. 24/2004 (Ex codice Urbani) mentre non risulta gravato da altri vincoli di natura culturale, ambientale, archeologica, storica, architettonica o da altri vincoli previsti da leggi speciali, che ostino all'esecuzione dell'intervento o ne subordinino lo sviluppo ad autorizzazioni/nulla-osta di altri ulteriori Enti.

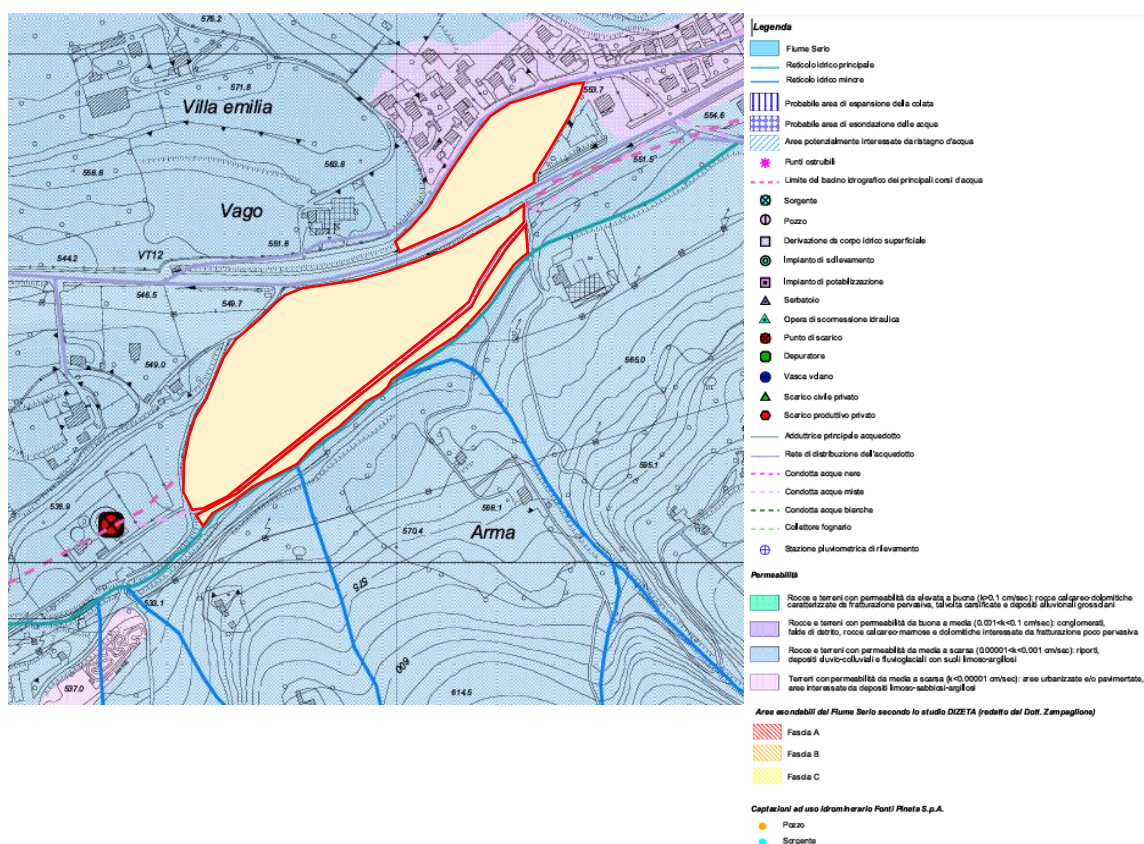


PGT – DDP – Tav. 02 – Carta dei vincoli sovraordinati

Proseguendo nell'analisi dei vincoli emersi in sedi di ricognizione preliminare, per il compendio di che trattasi, si evidenzia come il Documento di Piano del vigente PGT non individui, a livello territoriale comunale, la presenza di vincoli di carattere sovracomunale derivanti sia da infrastrutture direttamente presenti sul territorio, che da infrastrutture collocate nei comuni contermini.

VINCOLI GEOLOGICI E SISMICI

Per il compendio di che trattasi lo studio geologico e sismico comunale individua nelle cartografie ad esso allegate, per la componente idrogeologica e idrografica, alla tav. 02b – Carta idrografica con elementi di idrogeologia evidenzia i seguenti vincoli speciali:

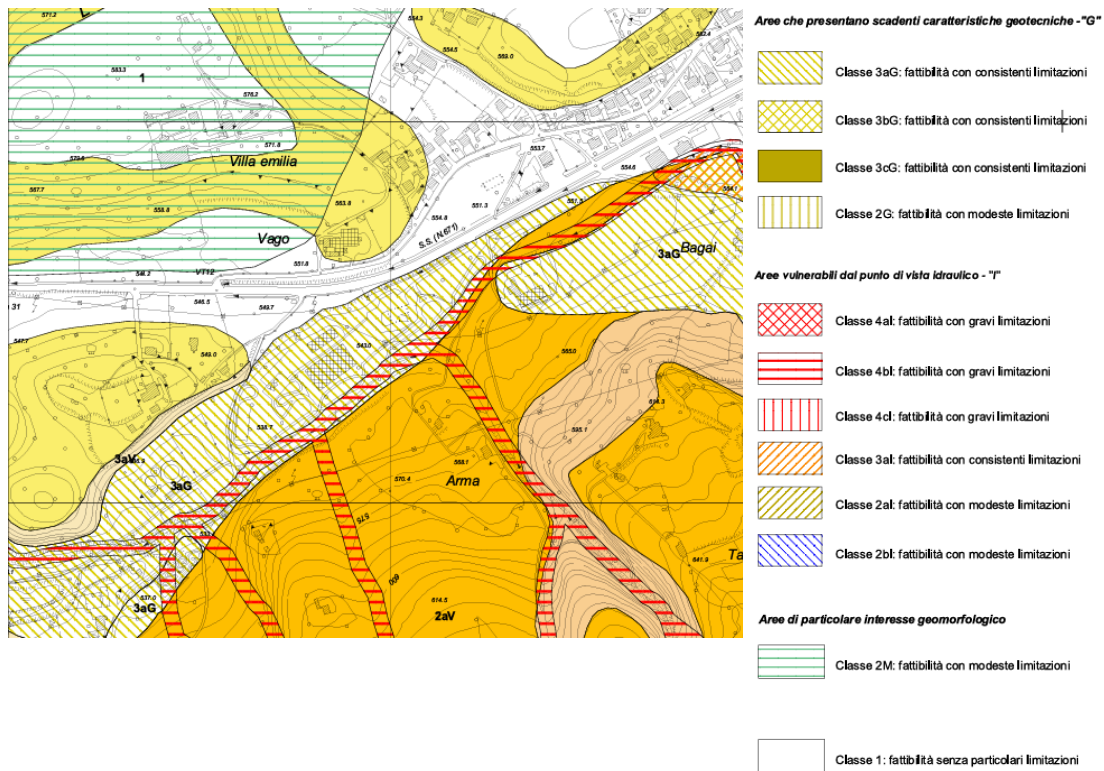


STUDIO GEOLOGICO E SISMICO – Tav. 02b – Carta dei vincoli Idrogeologici Ambientali e Amministrativi

- vincolo con fascia di rispetto derivante da reticolo idrico principale a seguito di interessamento del tracciato in lato sud al compendio del torrente della Val Flesch, D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica" nonché i disposti di cui al R.D. 523/1904;

- vincolo per le captazioni ad uso idropotabile, stante la presenza nel comparto sud di sorgente per tanto è definita le zone di salvaguardia mediante criterio geometrico ai sensi del D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4. La zona di tutela assoluta è rappresentata da un cerchio di raggio pari a 10 m, mentre la zona di rispetto è definita da un cerchio di raggio pari a 200 m, entrambi tracciati dalla bocca del pozzo o dalla captazione della sorgente. vincolo

Sempre in sede di analisi il compendio di che trattasi lo studio geologico e sismico comunale individua nelle cartografie ad esso allegate, per la componente geologica e sismica, alla tav. 09b – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, evidenzia le seguenti classi di fattibilità:



STUDIO GEOLOGICO E SISMICO – Tav. 09b – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano

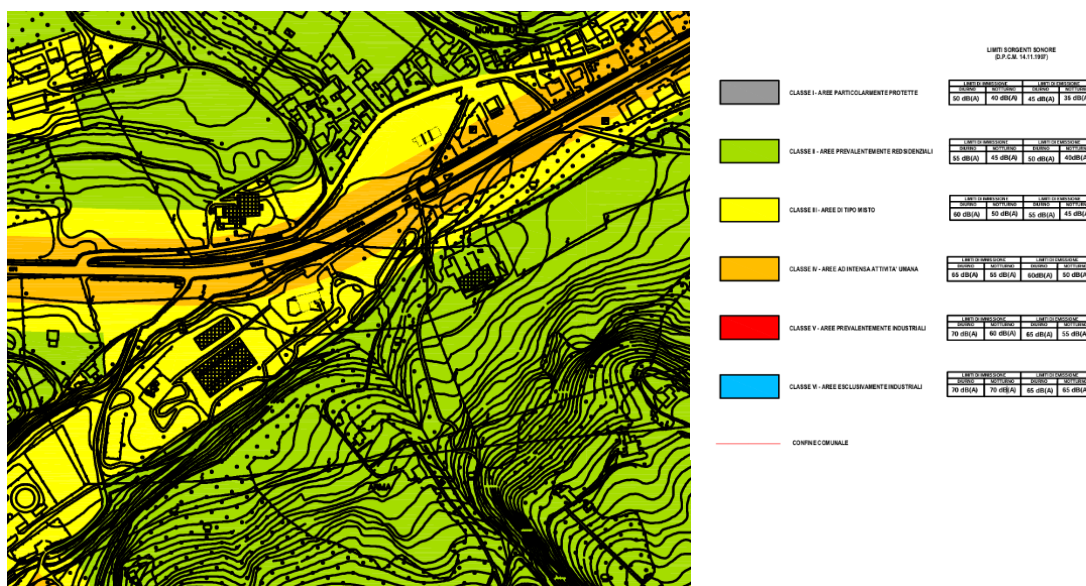
- comparto nord classificato dalle norme di piano come Classe 1 - *Fattibilità senza particolari limitazioni. Non si prescrivono norme all'utilizzazione del suolo: è responsabilità del progettista incaricato o del direttore dei lavori valutare l'utilità o la necessità di un'indagine geologica, idrogeologica o geotecnica specifica, sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno.*
- comparto sud classificato dalle norme di piano come Classe 3aG – *Fattibilità con consistenti limitazioni. Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito,*

che definisca le caratteristiche geotecniche nonché la continuità laterale e verticale del terreno di fondazione, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi utili per l'integrità strutturale del progetto. Sono esclusi dalla presente prescrizione i progetti relativi a manufatti esistenti che non prevedano significativi interventi strutturali e che prevedano incrementi areali inferiori a 50 m².

VINCOLI ACUSTICI

Per il compendio di che trattasi il piano di zonizzazione acustica comunale individua nelle cartografie ad esso allegate, precisamente alla tav. 04 – Azzonamento, le seguenti classi:

- comparto nord e sud prevalentemente classificato come **Classe III** – Aree di tipo misto con valori limite dB pari a 60 per le attività diurne e pari a 50 dB per le attività notturne;
- comparto nord e sud, nella fascia a ridosso della S.S. n. 671 classificato come **Classe IV** – Aree di intensa attività umana con valori limite dB pari a 65 per le attività diurne e pari a 55 dB per le attività notturne;

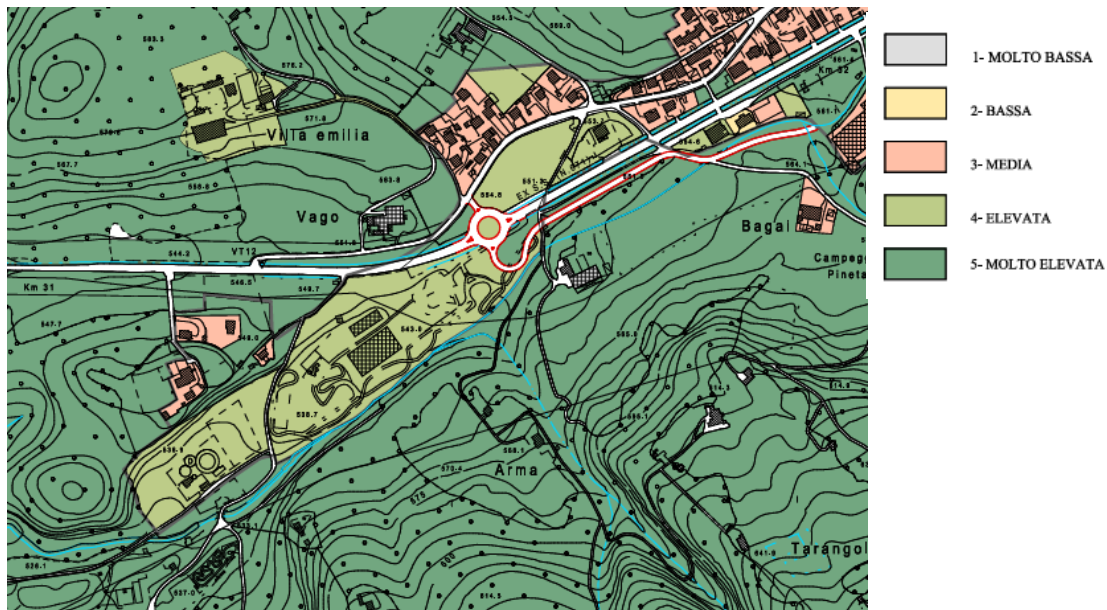


PIANO ZONIZZAZIONE ACUSTICA - Tav. 04 – Azzonamento

VINCOLI PAESAGGISTICI

Nell'analisi ricognitiva, si dà atto della sussistenza del vincolo derivante dal DLGS n. 24/2004 (Ex codice Urbani), per l'ambito di che trattasi, ulteriormente in sede di approfondimento specifico, soprattutto alla luce della sussistenza del vincolo di natura sovracomunale, si è altresì verificata dal punto di vista paesistico l'appartenenza dei livelli di sensibilità paesistica previsti localmente e nell'immediato intorno, per le aree oggetto d'intervento, riscontrandone, nella tavola n. 05 del Piano delle Regole, del vigente PGT, la seguente articolazione:

- quanto al comparto nord prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato occidentale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;
- quanto al comparto sud prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato orientale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;



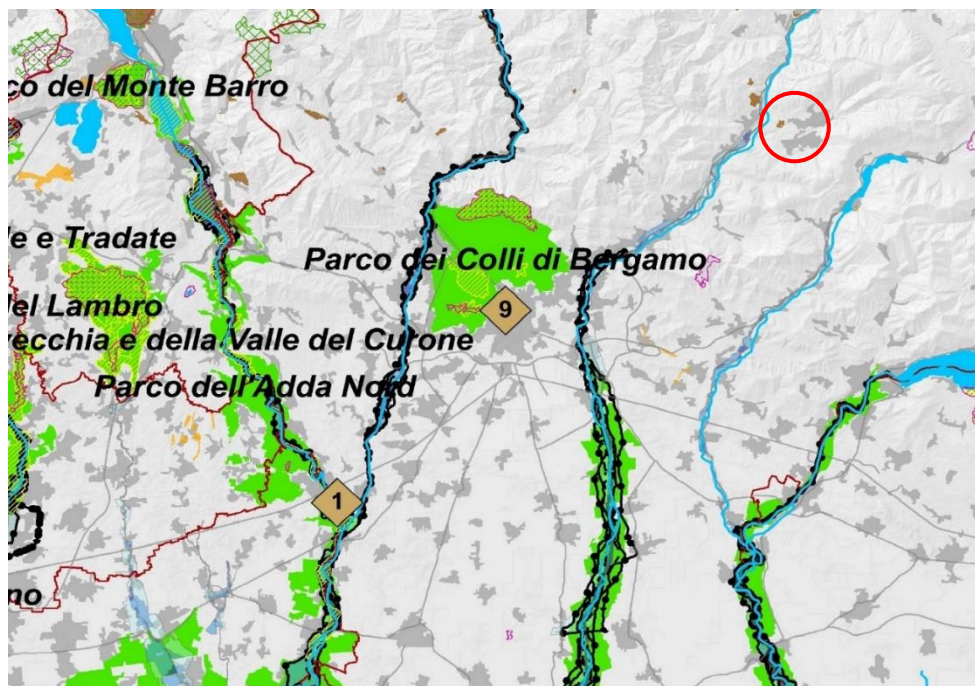
PGT – PDR – Tav. 05 – Componente paesistica: individuazione delle classi

2. ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE E NEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali. Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR). L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 2578 del 29 novembre 2022 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 17 dicembre 2022), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEF 2022). Il PTR costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP).

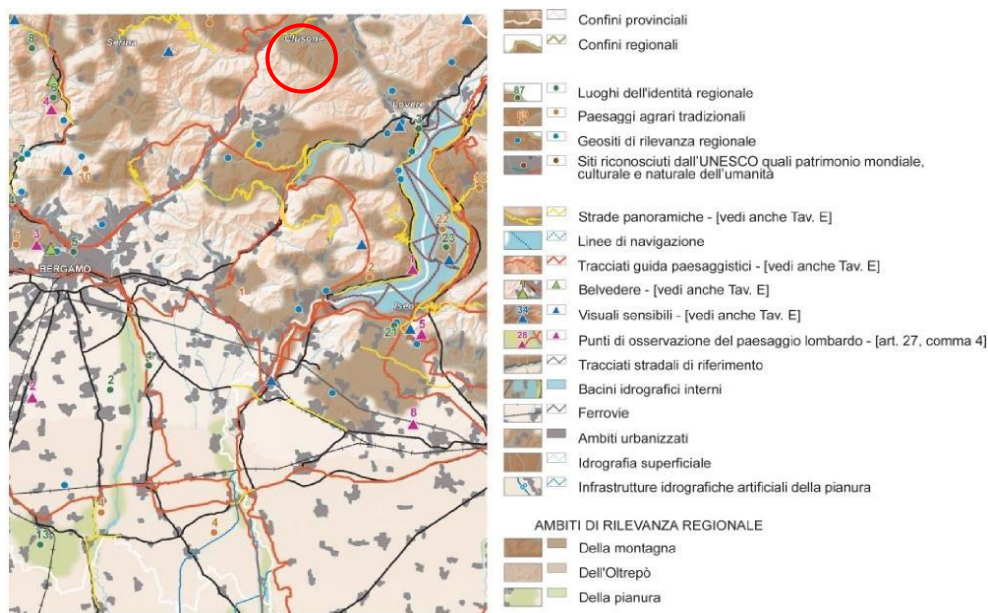


PTR (Tav.02) Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Come si può notare dallo stralcio della tavola 02 allegata al PTR, l'intero comune di Clusone non risulta interessato da zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

Piano Paesaggistico Regionale

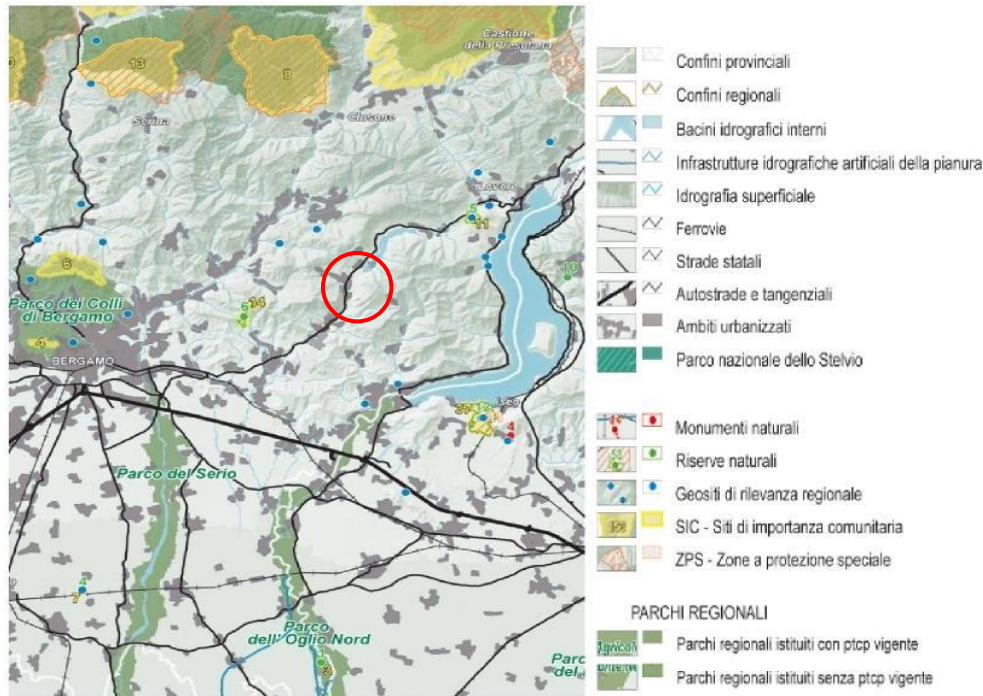
Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.



PPR (tav.B) Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con l'attenta lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la

costruzione della rete verde. Come evidenziato dall'estratto di cui sopra il Piano Paesistico Regionale, per l'ambito di che trattasi, non si riscontrano coinvolgimenti con gli elementi identificativi o percorsi di interesse paesistico.

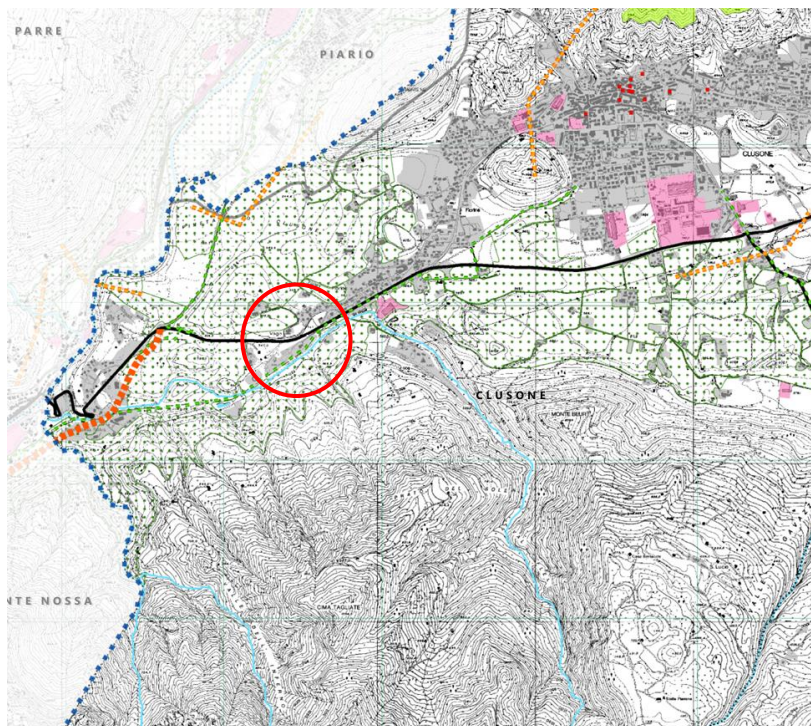


Estratto tavola C PPR "Tutele paesaggistiche"

Il Piano Paesaggistico Regionale non mette in evidenza particolari tutele paesaggistiche all'interno del territorio comunale ma soprattutto per l'ambito oggetto d'intervento.

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NEL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO – QUADRO GENERALE

"Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è atto di indirizzo della programmazione socioeconomica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale" (L.R. 12/2005 ART. 15, 1° comma). Con il PTCP, la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale. Sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni. Con la pubblicazione sul BURL n. 9 - Serie Avvisi e Concorsi del 3 marzo 2021, diventa efficace il nuovo PTCP che il Consiglio provinciale ha approvato con delibera n. 37 lo scorso 7 novembre. Il PTCP, come strumento dell'azione provinciale, focalizza la propria attenzione attorno al termine 'qualificazione'. Qualificare il territorio non vuol certo dire 'cristallizzarlo'; al contrario, la qualificazione del territorio implica la gemmazione di nuove economie e la messa in circolo di nuove risorse, di nuova progettualità. Il patrimonio territoriale della provincia di Bergamo è evidentemente consistente (in termini di infrastrutturazione urbana, di servizi, di mobilità); qualificarlo implica occuparsi della sua manutenzione, della sua rigenerazione e della sua valorizzazione.

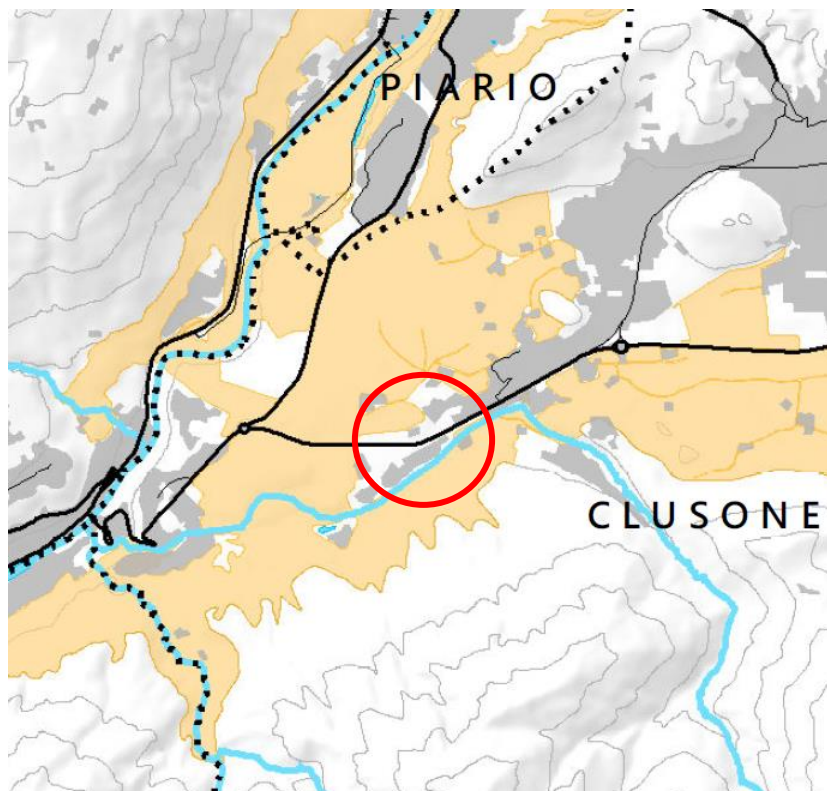


PTCP – Contesti Locali – CL 25. Altopiano di Clusone

Con la qualificazione si producono le condizioni per il posizionamento del 'sistema Bergamo' all'interno degli scenari globali determinati dalle nuove economie circolari della conoscenza e della

produzione di beni e servizi. Qualificare il territorio significa, per il PTCP, liberare energie per aumentarne la dotazione urbana e infrastrutturale, in modo selettivo e unicamente laddove risponda a una domanda collettivamente espressa e che si misuri con i valori paesistico ambientali ed ecosistemici. Qualificare il territorio significa prima di tutto rimettere in valore le dotazioni già esistenti e variamente sotto-utilizzate, densificazione, infilling, saturazione, rigenerazione, rifunionalizzazione sono termini che, nell'ambito delle politiche territoriali, esprimono il paradigma della qualificazione; densificare selettivamente i brani urbani 'radi', inserire funzioni qualificate nei contesti già infrastrutturati, saturare le porosità urbane, restituire a nuove funzioni il patrimonio edilizio dismesso. Il piano territoriale di coordinamento non è solo strumento di 'governo' - strutturalmente fragile, soprattutto nel quadro dispositivo lombardo - delle trasformazioni territoriali; è anche strumento di 'strategia', nei suoi contenuti di rafforzamento della *governance* delle trasformazioni possibili (che non stanno dentro un disegno univoco di territorio), di fornitura di quadri di senso e di consapevolezza funzionali ad 'abilitare' la progettualità sociale e locale entro un contesto di cooperazione e sinergia, dove le scelte della strumentazione urbanistica locale sui diffusi 'luoghi sensibili' del territorio provinciale concorrono, tanto o poco, alla progressiva qualificazione di sistema e quindi alla sua competitività complessiva.

- AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

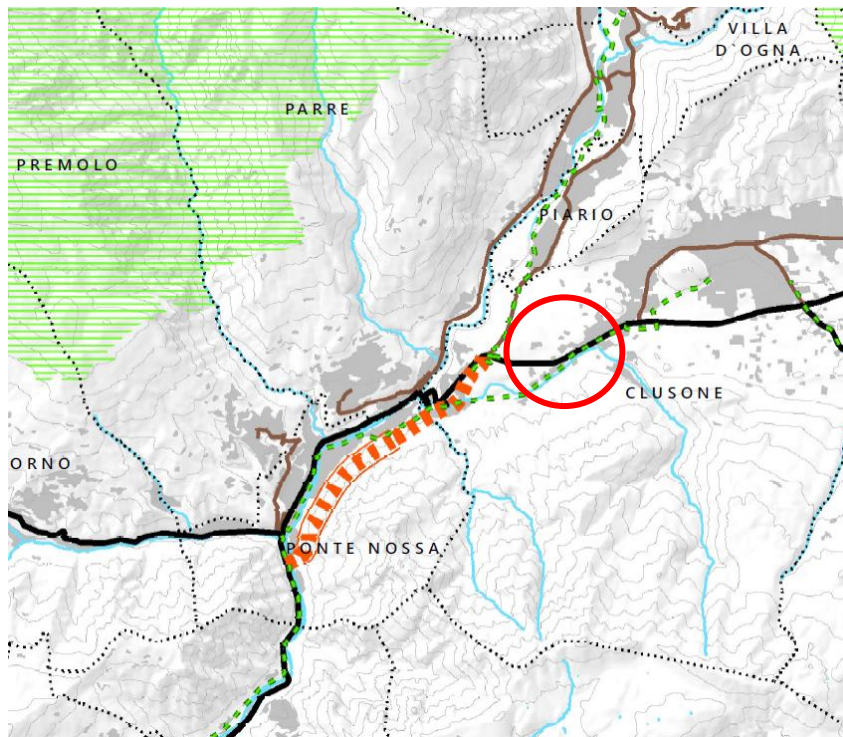


PTCP – Ambiti Agricoli Strategici

La politica del PTCP della provincia di Bergamo è orientata a considerare gli ambiti agricoli strategici come componente fondativa dell'assetto territoriale della provincia e della sua struttura agro-ambientale. Attraverso questo approccio si sono caratterizzati gli AAS come un insieme di elementi strutturali distinti (a 'negoiazione molto condizionata') nella loro 'compartecipazione' al territorio agro-ambientale', del quale garantire elevati caratteri di funzionalità, condizione per adeguati profili di stabilità per gli stessi sistemi insediativi e infrastrutturali che vi si sovrappongono.

- RETI DI MOBILITÀ E TRASPORTI

Lo sviluppo settoriale relativo a mobilità e trasporti procede, in primo luogo, dalla costruzione di un quadro di riferimento corrispondente all'evoluzione attesa della domanda di mobilità in assenza di interventi correttivi, e quindi da una ricognizione della progettualità in atto, finalizzata alla costruzione di più scenari di piano, fra loro alternativi, da sottoporre a opportune forme di valutazione economica e ambientale, assumendo gli elementi di programmazione del PRMT nonché l'insieme delle decisioni prese con riferimento alle opere di riqualificazione o potenziamento della rete stradale bergamasca.



PTCP – Rete di Mobilità

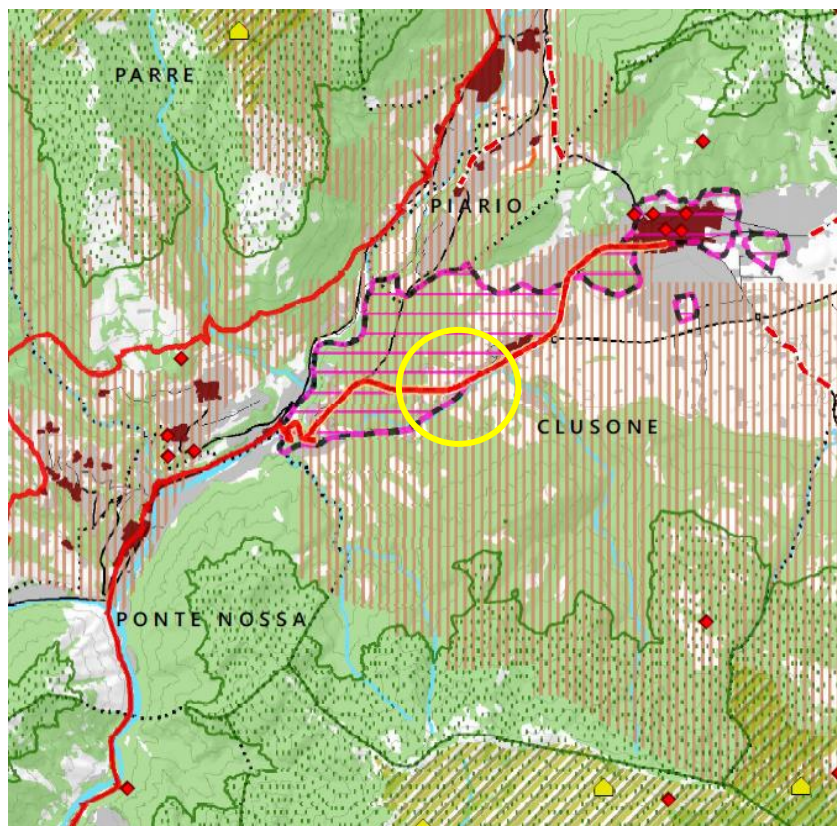
La progressiva qualificazione del sistema della mobilità provinciale e delle sue relazioni con le direttrici di carattere regionale e trans-regionale costituisce obiettivo prioritario dell'azione della Provincia, tale qualificazione riguarda prioritariamente il miglioramento dei livelli di servizio delle infrastrutture esistenti del sistema ferroviario e il potenziamento del sistema stesso.

- PAESAGGIO

Il PTCP persegue, attraverso gli strumenti che gli sono assegnati dalla legge urbanistica regionale, i seguenti obiettivi:

- conservare e valorizzare i caratteri paesistici storici e contemporanei del territorio provinciale;
- favorire la riqualificazione dei paesaggi compromessi e degradati;
- favorire la contestualizzazione degli interventi di trasformazione territoriale in relazione alla loro incidenza sulla caratterizzazione paesaggistica dell'ambito di intervento;

Il PTCP assume e fa propri i contenuti prescrittivi, di indirizzo e di orientamento derivanti dagli strumenti di pianificazione e programmazione formulati dai livelli istituzionali sovraordinati, in particolare dal Piano Paesaggistico Regionale, il PTCP si configura come piano paesaggistico di maggiore definizione rispetto al Piano Paesaggistico Regionale.

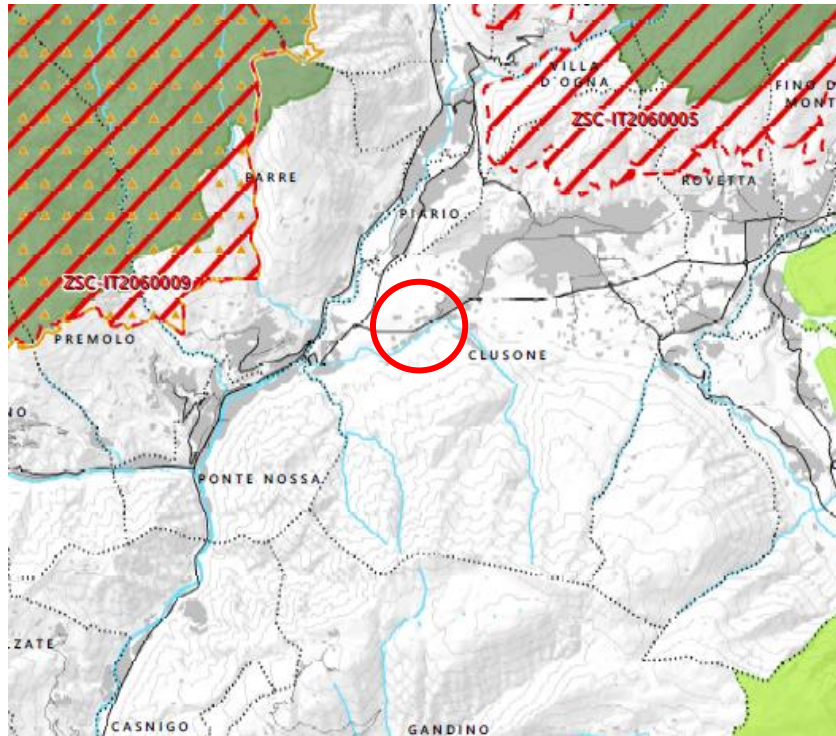


PTCP – Rete verde – Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica

Sempre in materia di paesaggio ma con riferimento ai sistemi del verde in senso lato si evidenzia come siano escluse dalla disciplina di piano, poiché oggetto di specifica disciplina esterna al PTCP:

- le aree ricomprese in parchi regionali dotati di piani territoriali di coordinamento definitivamente approvati b. le riserve naturali regionali dotate di piano di gestione;

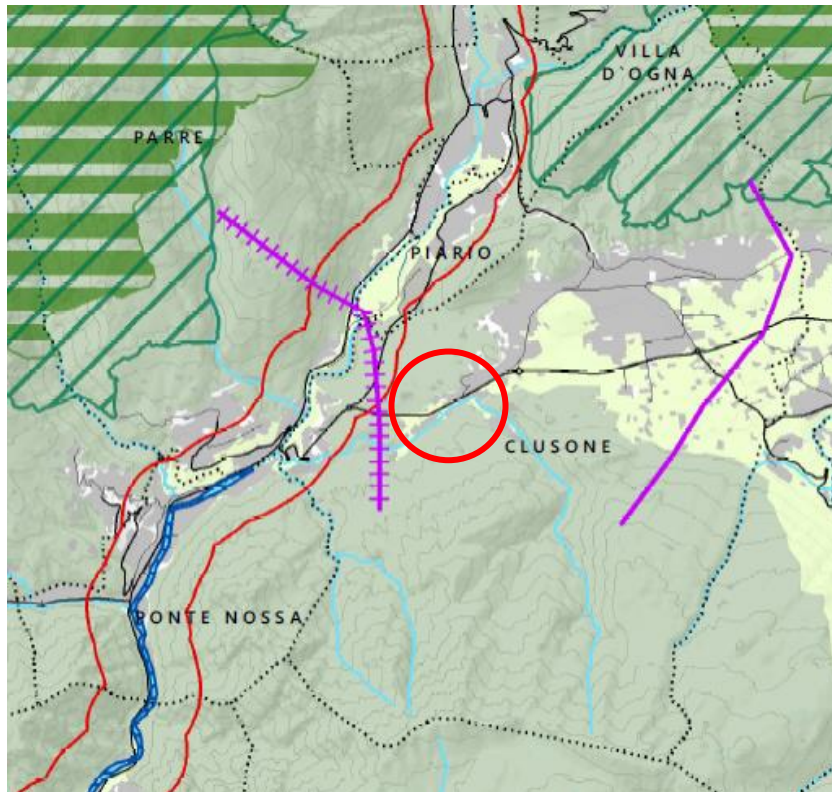
- i siti di importanza comunitaria (SIC), le zone di protezione speciale (ZPS), le zone speciali di conservazione (ZSC);
- altre aree tutelate in forza di specifici provvedimenti gerarchicamente prevalenti sul PTCP;



PTCP – Aree protette

In merito al possibile interessamento per il comparto di che trattasi, con riferimento alla Rete Natura 2000, si dà atto come oltre i confini comunali, quindi di fatto escludendo eventuali interferenze specifiche, della presenza di due Zone di Conservazione Speciale la ZSC -IT2060005 – Val Sedornia, Val Zurio e Pizzo della Presolana, e della ZSC – IT2060009 – Val Nossana e Cima di Grem, si evidenzia quindi l'assoluta coerenza dell'intervento con le previsioni in capo al PTCP.

In merito alla Rete Ecologica Provinciale (REP), per l'area oggetto di intervento non si individuano previsioni puntuali tali da creare momenti di interferenza o di conflitto, evidenziando, per contro, la presenza in lato occidentale, ma posizione defilata e marginale, all'ambito, di un ".....varco da mantenere e deframmentare..." in capo al progetto della Rete Ecologica Regionale (RER), a fronte di ciò ne deriva la coerenza dell'intervento con le previsioni in capo al PTCP.



PTCP – Rete Ecologica Provinciale

RELAZIONI TRA AMBITO D'INTERVENTO E LE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CLUSONE

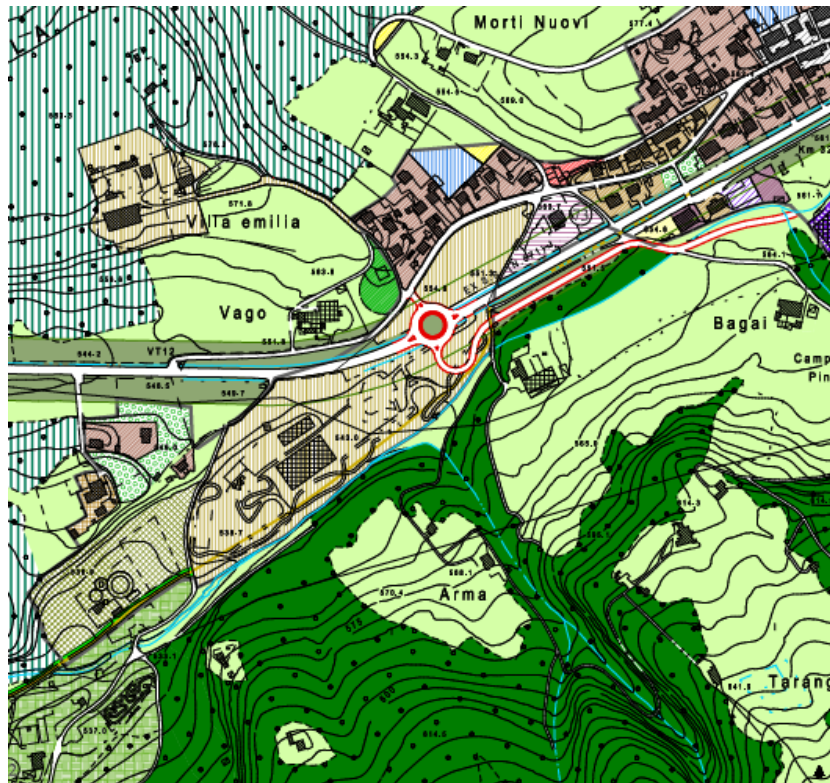
Come già evidenziato nei capitoli precedenti, la proposta d'intervento contenuta nell'istanza di variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", presenta, in virtù delle evidenze cartografiche del vigente PGT, una superficie territoriale complessiva pari a circa 48.265,70 mq, di cui, quanto a 45.127,02 mq, imputabili alla sola proprietà DOSS spa, e quanto a 3.118,68 mq imputabili ai sedimi della pista ciclopedonale posta in fregio alla proprietà del soggetto attuatore. Definito, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come "*Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso*" disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, il Programma Integrato di Intervento, stante i contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica repertata al n. 30518 e sottoscritta tra le parti in data 26.03.2010, assunto in variante al P.R.G. e redatto nel rispetto dei disposti dell'art.87 della L.R. 12/2005 smi, è stato altresì planimetricamente articolato secondo due comparti urbanistici tra loro distinti.

Funzionalmente tra di loro correlati viabilisticamente, per il tramite di snodo infrastrutturale di interesse sovracomunale, atto anche a riqualificare l'accesso della località Fiorine del Comune di CLUSONE, i comparti, attraversati dalla strada S.S. n. 671, nel progetto convenzionato, vengono identificati, a livello di programmazione e di sviluppo in seno al P.I.I., secondo la seguente organizzazione funzionale e dotazionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale residenziale con diritti edificatori pari a circa 2.032,63 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale con diritti edificatori pari a circa 6.320,26 mq di superficie lorda di pavimento;

Le sopravvenute dinamiche del settore e gli sviluppi del tessuto economico e sociale della polarità comunale di Clusone hanno indotto il soggetto attuatore a predisporre la presente con la finalità di attivare una variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., questo in risposta alla mutata condizione venutasi a determinare in sede di domanda e offerta di nuovi spazi, per dimensioni e funzioni rispetto al progetto originariamente concepito tra le parti, le forti spinte innovative nel settore sia commerciale che produttivo, circa l'approntamento di spazi geometricamente e funzionalmente meglio articolati, unitamente alle difficoltà di assorbimento della domanda abitativa per le seconde case, hanno portato le parti a condividere l'opportunità reciproca di dar corso, ad uno assetto funzionale del compendio immobiliare del "Comparto VAL FLESCHE".

Per tanto la società DOSS spa con la presente ha manifestato l'interesse per l'attivazione di variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., stante come poc'anzi illustrato, da un lato il sopravvenuto cambiamento delle condizioni socio-economiche al contorno, rispetto al comparto di che trattasi, dall'altro delle mutazioni degli scenari originariamente ipotizzati in ordine alla domanda di funzioni insediative di carattere specialistico.



PGT – PDR – Quadro di riferimento degli interventi – Tav. 03

L'analisi dei contenuti della proposta di variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESC", a livello di impianto planimetrico, evidenziano la riconferma della previsione dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671 quale elemento imprescindibile e funzionale al compendio immobiliare, riaffermandone le caratteristiche peculiari di elemento sia qualitativo che qualificante, a livello di territorio comunale, nonché intervento atto a garantire, in termini di ricadute sociali ed economiche, la ritessitura viabilistica, della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE. Ulteriormente la nuova proposta progettuale, pur ricalcando sommariamente l'originaria impostazione progettuale, in ordine alla dislocazione dei volumi nei comparti, ne muta radicalmente il sistema delle funzioni insediative originariamente previste introducendo, per certi versi la loro frammentazione, alla luce anche delle nuove destinazioni funzionali introdotte.

Nel nuovo progetto planivolumetrico proposto dalla variante al Programma Integrato di Intervento viene per tanto identificato un nuovo mix funzionale totalmente differente nei pesi e nelle misure delle singole funzioni rispetto alla previsione originariamente convenzionata, con il nuovo masterplan si punta, in via preliminare, alla sostituzione della funzione residenziale, ritenuta, alla data odierna, obsoleta e non attuabile, questa scelta anche nell'ottica di dar corso al riuso e riqualificazione dei volumi residenziali già presenti sul territorio. La revisione progettuale e funzionale del progetto prevede inoltre, rispetto alle dinamiche socio-economiche presenti nel tessuto comunale, l'introduzione, in parziale sostituzione della funzione residenziale, della funzione produttiva, questo da un lato in virtù delle analisi territorialmente svolte sulla necessità di riallocazione e aggiornamento del tessuto produttivo gravitante sulla piana di Clusone, e dall'altro per la vocazione, che in termini di

logistica e collocazione possiede di fatto l'area. Completano il ridisegno funzionale del comparto il ripensamento dimensionale delle superfici impegnate dalle strutture commerciali originariamente previste, grazie alla riduzione in termini numerici, delle medie strutture di vendita originariamente autorizzate, questo anche tramite l'introduzione di un paio di attività di somministrazione (food e beverage) pur sempre riconducibili nella funzione commerciale ma non costituenti attività di vendita.

Quale diretta conseguenza ne deriva che il nuovo asset funzionale e planimetrico sarà composto da quattro nuovi edifici che allocheranno e si articoleranno secondo la seguente classificazione funzionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale commerciale con somministrazione di alimenti e bevande, con diritti edificatori pari a circa 1.250,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale, con diritti edificatori pari a circa 2.150,00 mq di superficie lorda di pavimento, destinazione produttiva, con diritti edificatori pari a circa 4.850,00 mq di superficie lorda di pavimento;

La proposta di variante prevede quindi di realizzare fabbricati per complessivi 8.250,00 mq di superficie lorda di pavimento in luogo dei previsti, alla data odierna, 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, questo determina di fatto un saldo positivo, in termini di carico urbanistico dell'ambito, sia in termini di superfici coperte da edificato, che in termini di superfici coperta da spazi per la sosta degli autoveicoli, con conseguenti ricadute positive anche in termini di uso del suolo. A seguito della positiva conclusione del procedimento il Programma Integrato di Intervento oggetto di variante sarà opportunamente richiamato negli elaborati grafici e nella normativa tecnica di attuazione mediante rinvio ai contenuti del progetto approvato.

Posto che attualmente permane il regime transitorio della LR 31/2014 la proposta di realizzazione della variante al Programma Integrato di Intervento effettuata ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter comma c della LR 12/2005, impregiudicato la non revisione del perimetro del comparto di che trattasi, risulta conforme alla normativa regionale e non necessita di verificare il bilancio ecologico del suolo al livello comunale.

3. ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE A LIVELLO AMBIENTALE – RETI ECOLOGICHE

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

La proposta di Piano Territoriale della Regione Lombardia (d.g.r. del 16 gennaio 2008, n. 8/6447) prevede al punto 1.5.1 del suo Documento di Piano la realizzazione della Rete Ecologica Regionale (di seguito RER); essa viene ivi riconosciuta come infrastruttura Prioritaria per la Lombardia inquadrandola, insieme alla Rete Verde Regionale (P.T.R. – Piano Paesaggistico, norme art. 24) negli Ambiti D dei “sistemi a rete”. Al medesimo punto il Documento indica che “la traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la RER”. Il documento di indirizzi risponde a tale indicazione, precisando i contenuti della Rete regionale e fornendo alle Province ed ai Comuni lombardi i riferimenti necessari per l’attuazione delle reti ecologiche in Lombardia. L’ottica delle reti ecologiche lombarde è di tipo polivalente in tal senso esse devono essere considerate come occasione di riequilibrio dell’ecosistema complessivo, sia per il governo del territorio ai vari livelli, sia per molteplici politiche di settore che si pongano anche obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale.

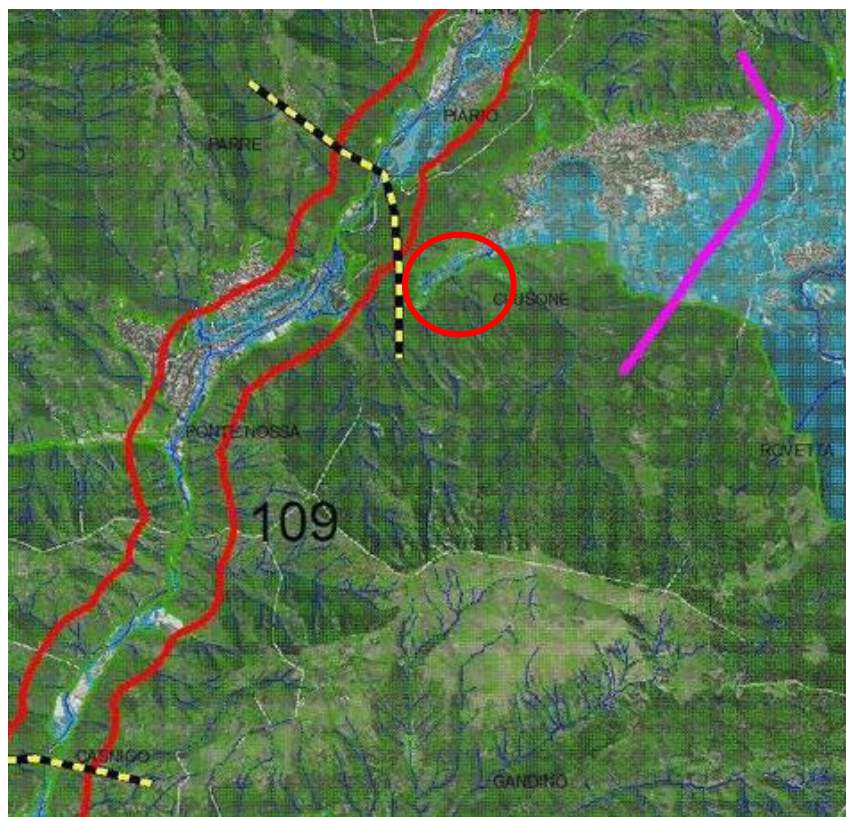
Le reti ecologiche forniscono un quadro di riferimento strutturale e funzionale per gli obiettivi di conservazione della natura, compito svolto dalle aree protette (Parchi, Riserve, Monumenti naturali, PLIS) e dal sistema di Rete Natura 2000. Rispondono pertanto agli obiettivi specifici delle d.g.r. 8 agosto 2003 n. 7/14106, 15 ottobre 2004 n. 7/19018, 25 gennaio 2006 n. 8/1791, 13 dicembre 2006 n. 8/3798 relative all’attuazione in Lombardia del Programma Rete Natura 2000, prevista dalle Direttive del Consiglio di Europa 92/43/CEE (relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, che ha prodotto l’individuazione dei SIC, Siti di Importanza Comunitaria), e 79/409/CEE (concernente la conservazione degli uccelli selvatici, che ha prodotto l’individuazione delle ZPS, Zone di Protezione Speciale).

Le reti ecologiche costituiscono dunque uno strumento strategico per la Regione Lombardia rispetto all’obiettivo generale di conservazione delle risorse naturali (presenti e potenziali), intese come capitale critico, anche economicamente valutabile, da mantenere al fine di garantire una qualità accettabile dell’ambiente e del paesaggio.

Per raggiungere tali risultati, alla RER vengono riconosciuti i seguenti obiettivi generali:

- il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità;
- l’individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all’efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- l’offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per l’inclusione dell’insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), in modo da poterne garantire la coerenza globale;

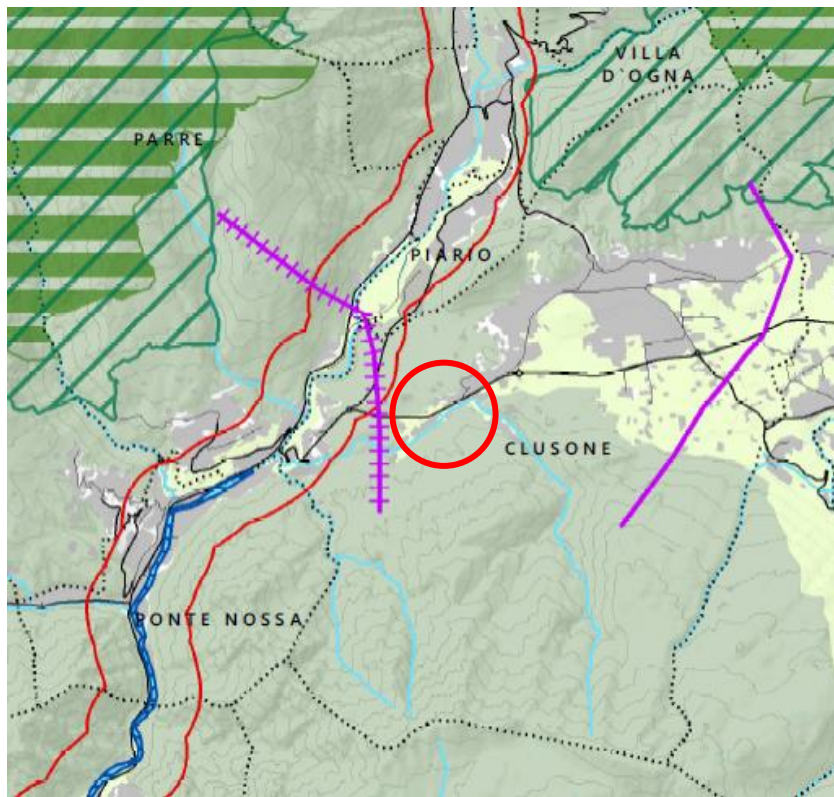
- il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- la previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale;
- l'articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale (comunali o sovracomunali);
- la limitazione del "disordine territoriale" e il consumo di suolo contribuendo ad un'organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.



RER – Rete Ecologica Regionale

In merito alla Rete Ecologica Regionale (RER), per l'area oggetto di intervento non si individuano previsioni puntuali tali da creare momenti di interferenza o di conflitto con le stesse, questo sia in ordine a elementi di primo livello che di secondo livello regionale.

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



PTCP – Rete Ecologica Provinciale

La l.r. 12/2005 definisce i contenuti dei P.T.C.P., molti dei quali sono di interesse diretto per le Reti Ecologiche Provinciali. Con il P.T.C.P. la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale, compresi quindi quelli attinenti all'assetto dell'ecosistema ed alla tutela della biodiversità. La continuità, connettività e qualità eco-sistemica degli spazi aperti del territorio provinciale costituiscono obiettivi prioritari del PTCP, la Rete Ecologica Provinciale è funzionale a perseguire i seguenti obiettivi generali:

la tutela e lo sviluppo del valore ecosistemico;

la valorizzazione e la ricostruzione delle relazioni tra i siti di Rete Natura 2000 e gli spazi aperti del territorio provinciale;

la salvaguardia della biodiversità, anche in relazione a interventi di contenimento della diffusione delle specie alloctone;

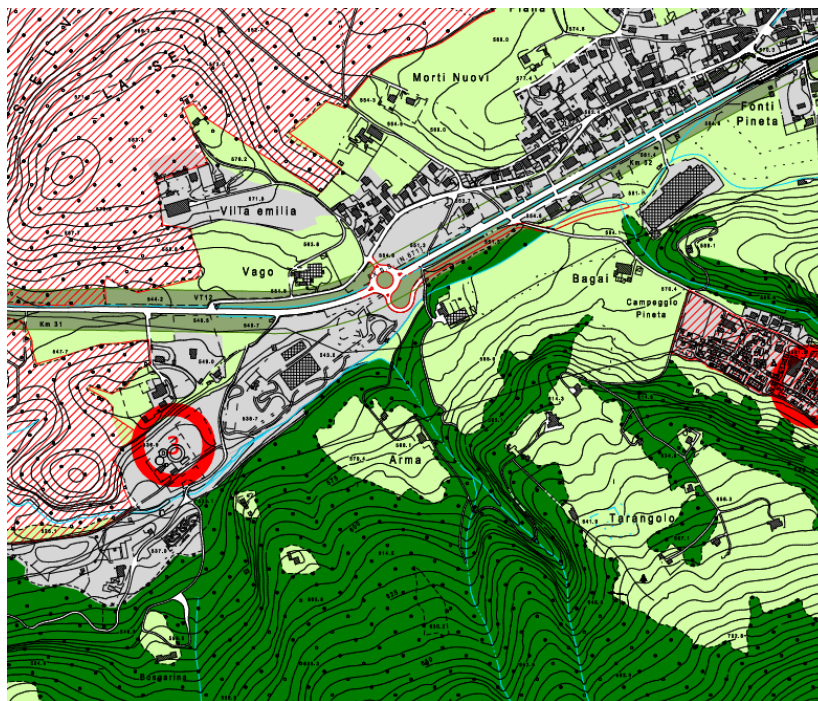
d. la tutela dei varchi di connettività ecologica;

In particolare la R.E.P. sviluppa e integra la R.E.R. per proporsi quale "infrastruttura a verde" di tutela, valorizzazione e riqualificazione del Paesaggio.

In merito alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si dà atto che per l'area oggetto di intervento non si individuano previsioni puntuali tali da creare momenti di interferenza o di conflitto, evidenziando, per contro, l'assoluta coerenza dell'intervento con le previsioni in capo al PTCP.

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il territorio del Comune di Clusone, dal punto di vista paesistico-ambientale, presenta un territorio variegato caratterizzato dalle orografie, da un lato, e dalla presenza della cosiddetta piana dall'altro, con quest'ultima a svolgere la funzione di "cerniera" tra i versanti. L'ambito urbanizzato occupa tutta la porzione centro - mediana del territorio comunale, con un urbanizzato articolato e cresciuto attorno agli assi di attraversamento del territorio che di fatto hanno svolto e svolgono la funzione di "magnete" di tutte le attività presenti. La strada S.S. n. 671 diviene quindi l'elemento attorno a cui, nel corso del tempo, si sono attestati e affacciati i vari interventi edilizi che hanno quindi determinato lo sviluppo urbanistico del territorio. La nuova circonvallazione ha di fatto introdotto, questo negli intenti del tempo, una sorta di elemento contenitivo allo sviluppo urbano nella piana cercando di separare l'urbanizzato dal territorio agricolo, la stessa operazione di contenimento dell'erosione del territorio da parte dell'urbanizzato avviene a nord dell'abitato ove naturalmente, stante l'accentuata acclività, il limite risulta di per sé definito.



PGT - PDR – Tav. 06 – Componente paesistica – Struttura della rete ecologica

Gli elementi costituenti il progetto della R.E.C., in ordine alle sensibilità naturalistiche esistenti, nonché i possibili scenari ecosistemici da essa derivanti sono riassunti nella cartografia del Piano delle Regole del vigente PGT qui rappresentata, dalla quale si è estrapolata la nota a margine qui sotto riprodotta, che di fatto non reca evidenze, al pari del documento cartografico, che in forma unitaria restituiscono un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili sul territorio governato e per l'ambito di che trattasi.

3) AREA DEL DEPURATORE.

Tale area non ha una particolare rilevanza paesistica rispetto agli assi percettivi più importanti di Clusone, trovandosi in posizione non particolarmente visibile ed emergente.

Tuttavia l'area del depuratore è caratterizzata da livelli alti di criticità, sia per quanto riguarda la funzione specifica svolta dall'attrezzatura tecnologica, sia per quanto riguarda la presenza piuttosto casuale e disorganica nella stessa zona di funzioni legate al turismo (parcheggio camper, ristorante/bar, pista ciclabile):

- *è necessario che tutto l'ambito venga ri-progettato con gli obiettivi prioritari della riqualificazione funzionale ed estetica e del riequilibrio ecologico, in una visione unitaria e non frammentaria delle funzioni presenti, tale da consentire efficaci sinergie tra le stesse eliminando le incompatibilità ed i conflitti.*

4. LA PROPOSTA PROGETTUALE

PROFILI GENERALI D'INTERVENTO

Le sopravvenute dinamiche del settore e gli sviluppi del tessuto economico e sociale della polarità comunale di Clusone hanno indotto il soggetto attuatore a predisporre la presente con la finalità di attivare una variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., questo in risposta alla mutata condizione venutasi a determinare in sede di domanda e offerta di nuovi spazi, per dimensioni e funzioni rispetto al progetto originariamente concepito tra le parti, le forti spinte innovative nel settore sia commerciale che produttivo, circa l'approntamento di spazi geometricamente e funzionalmente meglio articolati, unitamente alle difficoltà di assorbimento della domanda abitativa per le seconde case, hanno portato le parti a condividere l'opportunità reciproca di dar corso, ad uno assetto funzionale del compendio immobiliare del "Comparto VAL FLESCHE".

Come già evidenziato nei capitoli precedenti, la proposta d'intervento contenuta nell'istanza di variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", presenta, in virtù delle evidenze cartografiche del vigente PGT, presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa 48.265,70 mq, di cui, quanto a 45.127,02 mq, imputabili alla sola proprietà DOSS spa, e quanto a 3.118,68 mq imputabili ai sedimi della pista ciclopeditone posta in fregio alla proprietà del soggetto attuatore. Definito, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come "Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso" disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, il Programma Integrato di Intervento, stante i contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica repertata al n. 30518 e sottoscritta tra le parti in data 26.03.2010, assunto in variante al P.R.G. e redatto nel rispetto dei disposti dell'art.87 della L.R. 12/2005 smi, è stato altresì planimetricamente articolato secondo due comparti urbanistici tra loro distinti.

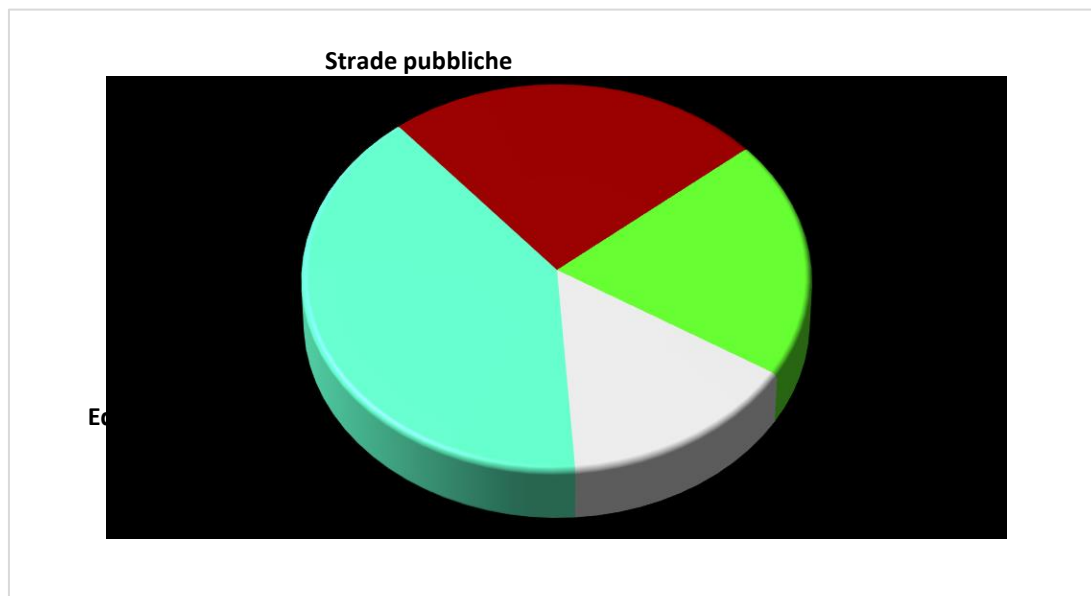


PLANIVOLUMETRICO – Convenzionato

Funzionalmente tra di loro correlati viabilisticamente, per il tramite di snodo infrastrutturale di interesse sovracomunale, atto anche a riqualificare l'accesso della località Fiorine del Comune di CLUSONE, i comparti, attraversati dalla strada S.S. n. 671, nel progetto convenzionato, vengono identificati, come meglio rappresentato nello stralcio della tavola qui seguito allegata, a livello di programmazione e di sviluppo territoriale. Sul punto, per la cronologia storica/urbanistica del compendio di che trattasi, preme altresì ricordare come, nello stato attuale in cui trovasi il comparto, alla data odierna, potrebbe altresì attivare diritti edificatori pari a circa 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, secondo la seguente organizzazione funzionale e dotazionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale residenziale con diritti edificatori pari a circa 2.032,63 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale con diritti edificatori pari a circa 6.320,26 mq di superficie lorda di pavimento;

In tema di rispetto delle previsioni urbanistiche e degli obblighi assunti in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica repertata al n. 30518 in data 26.03.2010, il comparto alloca parzialmente al proprio interno previsione di infrastruttura viabilistica, in attestazione sulla S.S. n. 671, disciplinante anche gli accessi ai comparti dello stesso. L'intervento, sempre per il tramite degli impegni assunti in sede di stipula della convenzione urbanistica, prevede la realizzazione dell'infrastruttura viaria, la realizzazione e cessione delle opere di viabilità interne ai due comparti, quali la realizzazione del collegamento stradale tra la S.S. n. 671 e la via Vago e tra la S.S. n. 671 e la via Fiorine, oltre che la realizzazione di parcheggi a raso e della viabilità a supporto in asservimento ad uso pubblico per complessivi 3.010,08 mq oltre che a 3.677,08 mq di aree a verde pubblico.



DISTRIBUZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI – Stato di fatto

Il sopravvenuto cambiamento delle condizioni socio-economiche al contorno, rispetto al comparto di che trattasi, dall'altro delle mutazioni degli scenari originariamente ipotizzati in ordine alla domanda di funzioni insediative di carattere specialistico hanno spinto la società DOSS spa ad attivare la presente proposta di variante al Programma Integrato di Intervento, da assumersi ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i.

La presente proposta progettuale nasce preliminarmente dall'analisi del contesto entro il quale il compendio si colloca, dalle richieste e dalle emergenze del mercato, dalle correlate tempistiche di operatività e degli atti pianificatori ad oggi in essere a livello comunale. Le emergenze risultanti dall'esame dell'evoluzione del tessuto economico, a livello sovracomunale, hanno determinato nuove riflessioni rispetto all'attuazione di quanto previsto nell'originario progetto, questo anche alla luce delle attività comunali di pianificazione a scala territoriale che negli anni postumi alla ratifica della concezione si sono sviluppate nel comune di Clusone. Preso atto di come la nuova revisione del vigente PGT del Comune di Clusone ponga la propria idea di territorialità su alcuni principi fondativi *"....rigenerare il territorio, riattivare il Centro Storico, promuovere la mobilità sostenibile, elevare la qualità complessiva dei servizi offerti....."* considerato altresì che l'evoluzione dei progetti di pianificazione locale e sovracomunale, unitamente alle nuove dinamiche di sviluppo delle attività economiche in essere e in divenire sulla piana di Clusone, hanno di fatto radicalmente mutato gli scenari attesi all'origine della presentazione del progetto di Programma Integrato di Intervento, la proprietà ha cercato quindi di interpretare, con la proposta di progetto qui allegata, le emergenze del tessuto economico e produttivo del comprensorio sovracomunale.

Le valutazioni conseguenti hanno altresì evidenziato come l'idea di progetto per il compendio immobiliare in oggetto alla presente, che presenta, nello stato di fatto in cui trovasi, le caratteristiche proprie, in ordine alla riconversione funzionale del sito, a mezzo di un nuovo mix di destinazioni funzionali, potessero, di fatto, consentire lo sviluppo di progetto correttamente inserito nel contesto urbano. Complessivamente, il sito d'intervento risulta nell'immediato intorno di un tipico contesto di tessuto edificato fortemente antropizzato, necessitante di interventi di rigenerazione, di riconversione, di riqualificazione, di rivitalizzazione e di completamento funzionale, questo per ovviare anche ai ripetuti fenomeni, stante lo stato di abbandono, di utilizzo inappropriato del compendio di che trattasi.

Alla luce delle considerazioni preliminarmente espresse, i contenuti del P.I.I., si pongono come obiettivo la ristrutturazione urbanistica del compendio di che trattasi, anche tramite una nuova rifunzionalizzazione dello stesso, operazione quest'ultima attuabile stante, da un lato la posizione strategica sullo scenario viabilistico esistente del comparto dell'area, e dall'altro dalla forte spinta della domanda, circa, la ricerca da parte di player attivi nel settore, del commercio, del food e beverage, e dell'apparato produttivo locale e sovracomunale, di nuovi spazi connessi all'evoluzione dei vari settori, ci riferiamo nella fattispecie, al processo di migrazione e di ricerca, verso nuovi spazi in luogo di quelli esistenti, che o perché obsoleti o perché logisticamente deficitari, risultano di per sé non più adeguati allo svolgimento delle attività.

Dall'analisi puntuale del fenomeno emerge come il tessuto economico necessita dell'adeguamento delle superfici aziendali il che determina una significativa spinta circa la necessità di approntare nuovi spazi a destinazione specifica, da un lato, dall'altro alla necessità di dover ripensare, in termini di mera funzionalità e fruizione, la gestione delle singole attività, secondo un nuovo modello improntato non alla sola prossimità territoriale. Quindi con il progetto qui proposto, oggetto di pregressa attività di pianificazione di dettaglio, Programma Integrato di Intervento convenzionato, ci si pone come obiettivo, il riutilizzo di una porzione di territorio tramite la riedificazione di nuovi manufatti aventi caratteristiche proprie e specialistiche finalizzate ad ospitare attività, produttive, commerciali, e commerciali di somministrazione, rimodulando, nel caso della funzione commerciale, le consistenze originarie, o addirittura sostituendole, nel caso della funzione residenziale.

In particolare, con la proposta di variante al P.I.I., per altro coerente con la normativa regionale di riferimento (costituita dagli articoli 87 – 94 della L.R. 12/2005 s.m.i. e dalla correlata Circolare applicativa – approvata con D.G.R.L. n° VI/44161 del 09/07/1999, in riferimento all'allora vigente L.R. n. 9/99, la cui applicabilità, anche con riferimento al regime introdotto con la L.R. 12/2005 s.m.i., è stata confermata dall'esplicito richiamo in tal senso contenuto nell'art. 91, comma 2, della citata legge regionale, oltre che dai contenuti della DGRL n° VIII/09413 del 06/05/2009), ci si pone, come obiettivo, di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione – mediante l'approntamento di un mix funzionale integrato per attività economiche e produttive - di un ambito peri-urbano, allo stato, seppur comunque in pendenza di un progetto di riutilizzazione urbana, bisognante di una rielaborazione programmatica e funzionale.



PLANIVOLUMETRICO – Intervento proposto

Con la nuova proposta, in variante al Programma Integrato di Intervento denominato “Comparto VAL FLESCHE”, si evidenzia come in via preliminare, venga di fatto riconfermato l'impianto viabilistico

originariamente previsto, il mantenimento dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671, quale elemento imprescindibile e funzionale al compendio immobiliare, ne riafferma le caratteristiche peculiari di elemento sia qualitativo che qualificante, a livello di territorio comunale, assumendone titolo, di elemento recante funzione propria, atto a garantire, in termini di ricadute sociali ed economiche, la ritessitura viabilistica, della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE. Sempre proseguendo in tema di trattazione la nuova morfologia d'impianto, sviluppata nella proposta progettuale, pur ricalcando sommariamente l'originaria impostazione progettuale, in ordine alla dislocazione dei volumi nei comparti, introduce il cambiamento del sistema delle funzioni e dei volumi insediativi originariamente previsti grazie ad una nuova articolazione spaziale dei corpi di fabbrica.

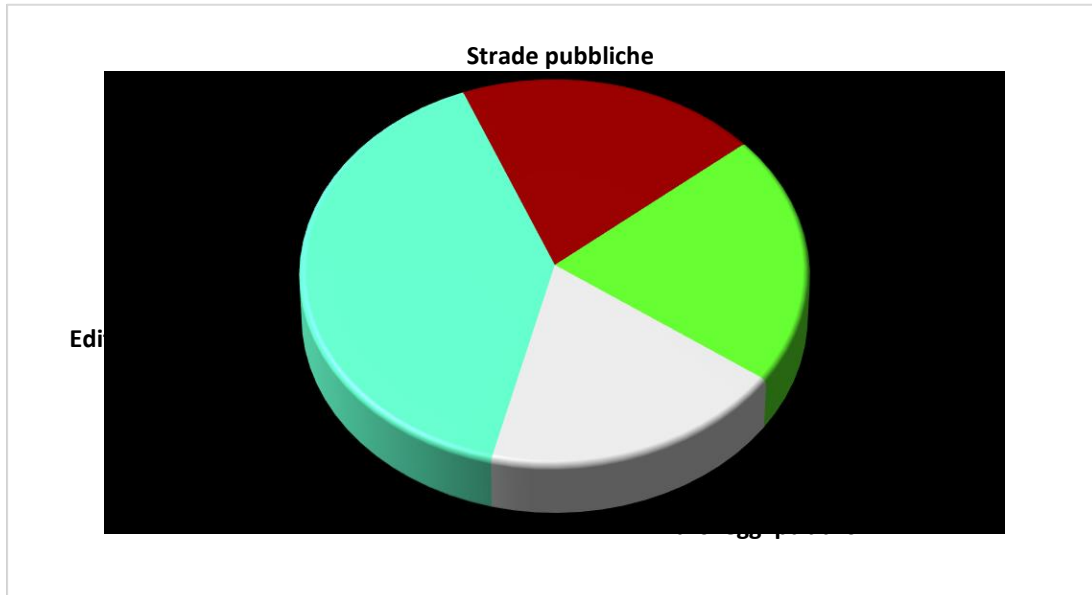
Nel nuovo progetto planivolumetrico proposto dalla variante al Programma Integrato di Intervento viene per tanto identificato un nuovo mix funzionale totalmente differente nei pesi e nelle misure delle singole funzioni rispetto alla previsione originariamente convenzionata, con il nuovo masterplan si punta, in via preliminare, alla sostituzione della funzione residenziale, ritenuta, alla data odierna, obsoleta e non attuabile, questa scelta anche nell'ottica di dar corso al riuso e riqualificazione dei volumi residenziali già presenti sul territorio. La revisione progettuale e funzionale del progetto prevede inoltre, rispetto alle dinamiche socio-economiche presenti nel tessuto comunale, l'introduzione, in parziale sostituzione della funzione residenziale, della funzione produttiva, questo da un lato in virtù delle analisi territorialmente svolte sulla necessità di riallocazione e aggiornamento del tessuto produttivo gravitante sulla piana di Clusone, e dall'altro per la vocazione, che in termini di logistica e collocazione possiede di fatto l'area.

Completano il ridisegno funzionale del comparto il ripensamento dimensionale delle superfici impegnate dalle strutture commerciali originariamente previste, grazie alla riduzione in termini numerici, delle medie strutture di vendita originariamente autorizzate, questo anche tramite l'introduzione di un paio di attività di somministrazione (food e beverage) pur sempre riconducibili nella funzione commerciale ma non costituenti attività di vendita. Quale diretta conseguenza ne deriva che il nuovo asset funzionale e planimetrico, come meglio rappresentato nello stralcio della tavola precedentemente allegata, sarà composto da quattro nuovi edifici che allocheranno e si articoleranno secondo la seguente classificazione funzionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale commerciale con somministrazione di alimenti e bevande, con diritti edificatori pari a circa 1.250,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale, con diritti edificatori pari a circa 2.150,00 mq di superficie lorda di pavimento, destinazione produttiva, con diritti edificatori pari a circa 4.850,00 mq di superficie lorda di pavimento;

Ulteriormente nel nuovo articolato funzionale e planimetrico, le dotazioni delle superfici di vendita previste in seno alla presente proposta, saranno collocate entro i due nuovi edifici previsti nel comparto sud, meglio identificabili nella Tav. PII 002, secondo le seguenti dotazioni merceologiche:

- quanto all'edificio A3, destinazione funzionale commerciale, categoria merceologica non alimentare, con 1.500,00 mq di superficie vendita;
- quanto all'edificio A4, destinazione funzionale commerciale, categoria merceologica non alimentare, con 150,00 mq di superficie vendita;



DISTRIBUZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI – Intervento proposto

Complessivamente il carico urbanistico dedotto nella proposta di variante contempla la realizzazione di fabbricati per complessivi 8.250,00 mq di superficie lorda di pavimento in luogo dei previsti, alla data odierna, 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, questo, rispetto all'originaria proposta di P.I.I., porta alla determinazione di un saldo positivo presso l'ambito di che trattasi, sia in termini di superfici coperte dall'edificato, che in termini di superfici coperta da spazi per la sosta degli autoveicoli, con conseguenti evidenti ricadute positive anche in termini di uso del suolo. Sul punto preme altresì sottolineare come la proposta di variante, reca altresì in dote spazi per la sosta urbana e viabilità a corredo per circa 3.010,08 mq, di cui 504,10 mq ceduti in proprietà all'ente e 2.505,98 mq asserviti all'uso pubblico, oltre ad aree a verde per ulteriori 3.677,08 mq, che rispetto alle originarie previsioni superficiali degli spazi da cedere, a favore del Comune di Clusone, contenute nel progetto convenzionato, portano, grazie all'introduzione della funzione produttiva, ad una rimodulazione dei pesi dei servizi, che pur nel rispetto delle dotazioni minime previste a livello normativo, vedono di fatto la cessioni di maggiori superfici a verde rispetto alla dotazione minima richiesta, questo nell'ottica di perseguire un livello di sostenibilità e di qualità urbana di livello più elevato. Nelle intenzioni progettuali, l'elemento verde assume il ruolo di, momento qualificante, dell'intervento, diventando da un lato, fattore di deframmentazione del suolo, e, dall'altro divenendo, nel disegno d'insieme, elemento di mitigazione ambientale, necessità

quest'ultima derivante dal percepito visivo odierno, concetto riaffermato nel progetto dell'edificato tramite la frammentazione e articolazione morfologica dei volumi, oltre che per la loro giacitura, rispetto alle preesistenze del sistema orografico d'impianto. Il nuovo progetto contempla quindi l'avvenuto abbandonando del modello di offerta commerciale polarizzante portando alla sua sostituzione e/o ridimensionamento questo al fine di introdurre un nuovo *mix* funzionale improntato alla frammistione delle funzioni che porta ad avere all'interno del tessuto urbano, oggetto d'intervento, ampi spazi e contenitori. Da qui l'idea di progetto per il compendio immobiliare, circa la riallocazione e riuso delle superfici coperte esistenti, oltre che dei diritti edificatori disponibili, a seguito dell'avvenuto convenzionamento, finalizzate, di fatto l'insediamento di nuove attività alternative a quanto oggi previsto nel comparto.

Il nuovo *mix* funzionale previsto, oltre ad essere coerente con le previsioni del vigente P.G.T. comunale, si pone, stante anche la giacitura del luogo, in affaccio su un asse di primaria visibilità urbana e extraurbana, in sintonia con le mutazioni del contesto descritte in premessa, che hanno anche indotto l'Amministrazione a promuovere importanti trasformazioni dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale al fine di pervenire alla riqualificazione dell'intero quadrante territoriale di riferimento del Comune di Clusone. La soluzione progettuale adottata, contempla la realizzazione di manufatti, dalla forma compatta, adagiati sul suolo preesistente, in posizioni tali da permettere, viste anche le altezze proposte e/o necessarie per lo svolgimento delle attività previste in insediamento, la creazione di sistema morfologicamente equilibrato generando nell'osservatore esterno una percezione complessivamente equilibrata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico ancorchè visivamente accettabile.

In conclusione si può affermare come a livello comunale, le funzioni urbanistiche e le opere che la variante al P.I.I. prevede di allocare appaiono compatibili in ordine alle destinazioni territoriali funzionali e rispetto all'assetto urbanistico d'intorno disciplinato dall'intervenuto Piano di Governo del Territorio del Comune di CLUSONE. Similmente, con riferimento alla disciplina di livello regionale, e visto quanto esposto ai paragrafi precedenti, si dà evidenza di come la variante al P.I.I. presenti caratteristiche proprie, in ordine al requisito di determinare l'uso di piccole aree a livello locale, in rapporto alla territorialità comunale, tali da non incidere sul progetto urbano a scala ampia, per contro si dà atto di come le modifiche introdotte dalla variante al Programma Integrato di Intervento siano di fatto così riassumibili:

- modifiche di destinazioni funzionali mediante soppressione della funzione residenziale e introduzione della funzione produttiva;
- riduzione dei diritti edificatori rispetto a quanto ratificato nella convenzione urbanistica repertata al n. 30518 del 26.03.2010 nella misura di 102,89 mq;
- riduzione delle superfici di vendita nella misura di 1.270,00 mq;
- implementazione dell'offerta dei servizi di somministrazione alimenti e bevande;
- eliminazione della previsione merceologica di strutture alimentari;

CAPACITÀ EDIFICATORIE, DESTINAZIONI FUNZIONALI PREVISTE E COERENZA URBANISTICA DELLA PROPOSTA

Il *mix* funzionale di prevista attivazione in sito, a seguito della variante proposta, risulta coerente sia con le destinazioni assegnate dal vigente PGT, sia con la naturale vocazione edificatoria e funzionale dell'area. In tal senso, dunque, la presente proposta, in ossequio alla pregressa previsione di pianificazione attuativa dell'originaria proposta contenuta nel Programma Integrato di Intervento convenzionato in data 26.03.2010, e come meglio illustrato nella Tav. PII 002, risulta coerente con le funzioni previste dal PGT, prevedendo l'allocazione in sito di destinazioni d'uso contemplate negli articoli delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT quali, attività per il commercio, somministrazione (food e beverage), produzione di beni. La nuova capacità edificatoria, a modifica dei contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica precedentemente citata, prevede, nell'ambito d'intervento, di sviluppare quanto alla dotazione di S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) mq. 8.250, secondo le modalità esplicitate nelle N.T.A. allegate alla presente variante, nella misura massima di:

- 4.850,00 mq riconducibili all'attività di produzione di beni;
- 150,00 mq riconducibili all'attività di commercio di beni non alimentari;
- 2.000,00 mq riconducibili all'attività di commercio di beni non alimentari;
- 1.250,00 mq riconducibili all'attività di somministrazione (food e beverage);

In ordine invece alla dotazione di S.C. (Superficie Coperta), il progetto prevede di poter sviluppare circa mq. 8.250,00 mentre con riferimento al parametro urbanistico riferito all'altezza massima, il progetto contempla il raggiungimento di un'altezza, riferita alla quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura, comprese tra i 5,00 mt e i 12,00 mt, in funzione delle funzioni specifiche identificate e come meglio riscontrabile negli elaborati a corredo della proposta di variante. Il progetto nella configurazione proposta non promuove attivazione dell'intera dotazione dei diritti edificatori derivanti dalle potenzialità previste nella convenzione urbanistica originariamente sottoscritta, la quale, per l'ambito di che trattasi, assegna una capacità edificatoria complessiva massima di circa 8.352,89 mq di Superficie Lorda di Pavimento. Sul punto specifico si sottolinea come la mancata utilizzazione dell'intera capacità edificatoria debba essere inquadrata quale momento qualitativo dell'iniziativa stessa da un lato, di premialità dall'altro, e di elevata attenzione verso il contesto territoriale. I contenuti della proposta risultano altresì coerenti, con i contenuti del Programma Integrato di Intervento approvato, nonché con tutti i parametri previsti dall'intervenuto PGT, prova ne sia che in ordine alla superficie drenante, art. 4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che dal Titolo III del vigente R.L.I. – art. 3.2.3 comma 2, il progetto prevede di individuare aree drenanti complessivamente per circa mq. 18.645,65 in luogo dei mq 6.771,85 richiesti. Sempre in ordine al rispetto dei parametri contenuti nel intervenuto PGT nonché nel convenzionato Programma Integrato di Intervento, risultano di assoluta coerenza con quanto disposto dalle N.T.A del Piano delle Regole, nonché dalla ex Legge 112/89, con riferimento parcheggi privati pertinenziali, prova ne sia che la proposta individua al proprio interno aree per la sosta nonché relativa viabilità autonoma ad essa connessa, nella misura di mq 3.223,46 a fronte di una dotazione richiesta di mq 2.475,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'articolazione funzionale della proposta in oggetto appare sostanzialmente coerente con gli obiettivi declinati nella vigente legislazione, nel documento di programmazione e nell'intervenuto Piano di Governo del Territorio, questo in quanto, da un lato, promuove la realizzazione di un efficace mix funzionale, evitando la mono funzionalità degli interventi, e, dall'altro lato, concorre all'implementazione della dotazione di servizi e di attrezzature di interesse generale. Ulteriormente, il programma è idoneo a conferire maggiore vivibilità al contesto territoriale interessato dall'intervento, implementando la qualità urbana del sito, attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di infrastrutture di elevato livello qualitativo. Complessivamente, il P.I.I. garantisce, dunque, al contesto la presenza di un adeguato mix funzionale, idoneo a valorizzare e a rigenerare l'intero contorno considerato. L'odierna proposta di intervento è quindi finalizzata alla realizzazione di un compendio immobiliare polifunzionale contenente da un lato attività economiche specifiche, per funzioni commerciali, con media struttura di vendita non alimentare recante superficie pari 1.500 mq, e esercizio di vicinato non alimentare di vendita recante superficie pari 150 mq, e dall'altro attività di natura produttiva e attività commerciali di somministrazione, coerente quindi, dal punto di vista funzionale, col vigente Piano di Governo del Territorio, tuttavia da assumersi in variante allo stesso stante l'adeguamento delle destinazioni funzionali.

IL SISTEMA VIABILISTICO E DELLA SOSTA

La nuova proposta, in variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", a livello di impianto planimetrico, evidenzia in via preliminare, la riconferma dell'impianto viabilistico originario, mediante il mantenimento dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671, quest'ultimo da considerarsi quale elemento imprescindibile e funzionale al compendio immobiliare, ma soprattutto riaffermandone le caratteristiche peculiari di elemento sia qualitativo che qualificante, a livello di territorio comunale, nonché di intervento atto a garantire, in termini di ricadute sociali ed economiche, la ritessitura viabilistica, della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE. Sempre in tema di viabilità l'impianto planimetrico, nella nuova proposta progettuale, ripropone sommariamente l'originaria impostazione progettuale, con riferimento alla connessione del compendio di che trattasi con la rete viaria di sviluppo locale, riconfermando di fatto, il collegamento tra la via Vago e la S.S. n.671, e riconfigurando geometricamente il collegamento tra la via Fiorine e la S.S. n.671. A completamento del progetto di riordino della viabilità a supporto del compendio, nel rispetto anche delle previsioni dell'intervenuto PGT, la nuova proposta reca in dote anche il discendente sistema della mobilità pedonale, che si andrà di fatto ad interconnettere e raccordare con il sistema della mobilità ciclabile sovracomunale, posto in fregio al comparto sud. Per quanto concerne il sistema della sosta il progetto prevede di ricavare spazi congruamente dimensionati, nel rispetto sia dei parametri urbanistici vigenti che di quelli originariamente contenuti nel Programma Integrato di Intervento, per un ammontare complessivo pari a 3.010,08 mq in luogo dei 2.185,00 mq normativamente prescritti, gli stalli di sosta, capillarmente distribuiti e attestati entro i comparti secondo le funzioni ivi insediate, e le conseguenti superfici generate, risultano adeguati rispetto al carico urbanistico generato dall'intervento, e presentano valori superficiali superiori rispetto alla dotazione prevista dall'intervenuto PGT.

Circa il corretto dimensionamento dello standards, con riferimento all'art. 6 del vigente Piano dei Servizi, per le aree a parcheggio, l'insediamento complessivamente genera un carico urbanistico primario, riconducibile alle sole aree per la sosta pari a 2.042,50 mq così articolato:

- quanto alla funzione commerciale:
 $3.400,00 \text{ mq} / 350,00 \text{ mq} \times 4 \text{ posti auto} = 39 \text{ posti auto}$
a cui corrispondono in termini di superficie $39 \times 2,50 \times 11,00 = \underline{1.072,50 \text{ mq}}$ superficie per la sosta inclusiva delle aree di manovra;
- quanto alla funzione produttiva:
100 mq per i primi 500 mq di slp a cui vanno aggiunti 30 mq ogni 150 mq oltre i 500 mq per tanto $4.850,00 - 500,00 = 4.350,00 / 150 = 29 \times 30,00 \text{ mq} = 870,00 \text{ mq}$ da cui ne deriva che la dotazione complessiva risulta essere pari a 970,00 mq

Si da atto che la dotazione complessiva degli stalli di sosta e delle relative aree a corredo per la viabilità a supporto delle stesse contenuta nella proposta, pari a circa 3.010,08 mq, risulti oltremodo adeguata rispetto al carico urbanistico generato dall'intervento, desumibile in 2.042,50 mq, attestando quindi l'assoluta coerenza del proposto rispetto alla dotazione prevista dall'intervenuto PGT.

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE NEI RAPPORTI CON L'INTORNO

Come già evidenziato, il lotto oggetto di proposta di variante, e già oggetto attività pregressa di pianificazione di riconversione funzionale si presenta come ex compendio ludico/produttivo improntato all'allevamento dei bovini, versante in condizioni di abbandono e pressoché inutilizzato dal punto di vista funzionale, in conseguenza a ciò, l'obiettivo principale della proposta d'intervento, nonché di quella contenuta nell'originario P.I.I., è quello di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione dell'intero complesso, ispirandosi a scelte progettuali basate sui principi anche di *sostenibilità*, ecologica, socio-economica, e di *qualità*, paesistico – architettonica. Il progetto in esame, costituisce, infatti, occasione privilegiata per pervenire alla rivitalizzazione dell'intero ambito territoriale, questo grazie all'attivazione di interventi idonei a dispiegare positivi effetti di riqualificazione e di rigenerazione riferiti, non solo all'ambito, bensì anche all'intorno interessato. Nel dettaglio l'intervento prevede la messa a disposizione di aree ad uso pubblico, per circa 3.677,08 mq, e aree private a verde, per circa 14.968,57 mq, variamente piantumate, quali elementi di compensazione ambientale e con funzione di riqualificazione paesaggistica, finalizzate al mantenimento del verde naturalistico e di supporto alla rete ecologica comunale.

La soluzione progettuale, come poco sopra citato, prevede di mantenere e/o realizzare aree a verde, variamente piantumate, per circa mq 18.645,65, di cui circa mq 3.677,08 da adibire a verde pubblico. Sempre in tema di sostenibilità ambientale al fine di garantire una migliore mitigazione d'insieme dell'intervento nel progetto si prevede di mantenere sostanzialmente inalterata la macchia boschiva esistente presente nel comparto sud e posta in affaccio sulla S.S. n.671,

costituita da rilevati con copertura vegetazionale autoctona, costituito da accumuli lineari di terra naturale e posto lungo la direttrice principale est-ovest, opportunamente stratificato, nel corso del tempo, risulta piantumato con essenze arbustive e arboree di tipo autoctono, la sua presenza determina un arricchimento, in termini funzionali, del sistema mitigativo, sia da un punto di vista paesaggistico ed ambientale che acustico, schermando la realizzazione del nuovo edificato.



SCHEMA D'INSERIMENTO AMBIENTALE DEI CORPI DI FABBRICA

La presenza della macchia boschiva permette di fatto al compendio di che trattasi di giovare di una barriera a verde, atta, a svolgere l'importante funzione, di protezione-mitigazione dell'edificato rispetto alla S.S. n.671, consentendo altresì al nuovo insediamento, un miglior inserimento, dal punto di vista paesaggistico. La barriera a verde esistente contribuirà anche a depurare l'atmosfera con la fotosintesi, oltre che a fungere da bioindicatore di particolari inquinanti oltre a contribuire alla salvaguardia del suolo e alla regolazione idrotermica. La proposta progettuale contempla inoltre la creazione, per il tramite delle aree a verde pubbliche previste, di quinte vegetali che saranno composte da macchie boscate di alberi di più varietà, arbusti ed erbacee ad alta resistenza, caratterizzate da una disposizione delle foglie ortogonale alla direzione di propagazione del rumore, e da una rapida crescita fino al raggiungimento di un'altezza ottimale, l'ampia disponibilità di spazio sia pubblico che privato, le piantumazioni a mosaico delle relative essenze permetteranno, di conferire all'ambito, la giusta configurazione in rapporto alle preesistenze d'intorno nonché alla salvaguardia delle stesse. Da ultimo si evidenzia come per gli impianti verranno scelte specie arboree tipiche del luogo, che dopo un primo periodo di attecchimento,

che ne richiede la cura, non necessitano di particolare manutenzione. Le specie insediate inoltre saranno tali da mitigare l'impatto ecologico dell'intervento, in quanto verrà scelta una vasta serie di piante, arbusti, cespugli, fiori ed erbe integrati con mangiatoie, nidi e bat box come aiuto all'insediamento delle specie e come ambiti ripariali per la fauna locale.

Per tanto, nelle intenzioni progettuali, l'elemento verde assume il ruolo di, momento qualificante, dell'intervento, diventando da un lato, fattore di deframmentazione del suolo, e, dall'altro divenendo, nel disegno d'insieme, elemento di mitigazione ambientale, necessità quest'ultima derivante dal percepito visivo odierno. Nella soluzione prospettata la creazione di un intorno paesaggisticamente qualitativamente meno anonimo, tramite lo sviluppo simultaneo delle aree variegatamente piantumate, messe a disposizione, lungo tutto il perimetro del compendio, divengono anche occasione di "rammendo" del tessuto urbano rispetto alle aree d'intorno. Ulteriormente le aree a verde previste divengono, sul territorio, ulteriori occasioni per l'introduzione nel sistema ambientale di zone ripariali per la fauna locale, oltre a configurarsi come elemento di maggior sostenibilità del progetto, le funzioni importantissime della vegetazione riparia nell'ecologia sono ancora tante, essa fornisce ombreggiamento limitando, l'abbagliamento delle specie animali che non amano la luce diretta come molti invertebrati, protegge, sia con la propria ombra l'evapotraspirazione che è piuttosto elevata; bisogna richiamare il fenomeno fisico per cui il cambiamento di stato dell'acqua da liquida a vapore avviene a spese dell'energia sottratta all'ambiente esterno, cosicchè l'evapotraspirazione funziona come un condizionatore che riduce la temperatura ambientale.



SCHEMA D'INSERIMENTO AMBIENTALE DEI CORPI DI FABBRICA

La vegetazione realizza microhabitat per una moltitudine di organismi e favorisce un'elevatissima biodiversità, le radici degli alberi sono microhabitat per molte specie e zone di

rifugio, è una vegetazione che consolida e stabilizza. Con la sua “rugosità”, unitamente alla vegetazione erbacea e agli impianti arbustivi, trattiene più a lungo l'acqua sul territorio, aumentando i “tempi di corrivazione” e in definitiva svolgendo un'imponente azione di regimazione che contrasta il rischio idrogeologico, il permanere dell'acqua rallentata sul territorio inoltre ne favorisce l'infiltrazione laterale e la diffusione all'interno di ghiaioni permeabili delle sponde e quindi la ricarica delle falde. La vegetazione riparia intrappola i nutrienti il cui eccesso è assai nocivo per le acque e, per quanto riguarda quelli azotati, attraverso le reazioni nitrodenitro li scompone fino al livello di azoto elementare che viene restituito all'atmosfera. Favorisce inoltre la transizione acqua – terra di specie animali: insetti come le libellule, le effimere, svariate famiglie di ditteri, ma anche vertebrati come tutti gli anfibi, molti rettili.

Lo svolgersi del ciclo della materia, tanto più efficace quando maggiore è la biodiversità nell'ecosistema, aumenta l'efficienza dell'autodepurazione biologica tipica delle acque correnti e la cui “funzionalità” è oggi alla base delle finalità della normativa introdotta dalla Direttiva Quadro sulle Acque (Framework Water Directive 60/2000/CE e della normativa italiana D.Lgs 152/2006 e s.m.i.). Le fasce ripariali costituiscono i principali habitat di rifugio per la fauna e sono “corridoi ecologici” naturali del territorio per i mammiferi lungo le sponde, per l'avifauna migratrice che memorizza, per orientarsi, le linee dei corsi d'acqua come riferimenti geografici. Alcuni ricercatori che studiano gli ambienti le zone umide (wetlands) hanno definito questi ambienti “supermarkets of biodiversity”: ambienti ricchissimi di specie. La vegetazione riparia influisce positivamente sulla buona dotazione di biodiversità, sulla stabilità ecosistemica, sulla resilienza e sulla “funzionalità”, aspetti che garantiscono insieme anche benefici ecosistemici, così come dettato dalla Direttiva Quadro Europea delle acque, che ha come obiettivo il ripristino di flora e fauna a un buon livello di integrità ecologica e idromorfologica per garantire il potere autodepurativo degli ambienti. La vegetazione riparia infatti è talmente rapida nel ri-colonizzare spontaneamente i suoi spazi e ad accrescersi che in pochissimi anni con la sola tutela avremmo già risultati sorprendenti. Nella visione finale d'insieme gli edifici, visto il nuovo disegno delle superfici a verde, verranno visivamente “isolati” per il tramite di un “anello a verde” che articolandosi in una soluzione di continuità lungo tutto il perimetro del comparto, cela, parzialmente, l'effettiva percezione.

CONTENUTI TECNICI SPECIFICI DEL PROGETTO

Si doverosamente premette che le considerazioni qui illustrate sono da considerarsi di carattere generale in ordine alla configurazione morfologica d'insieme del progetto, laddove lo stesso, in questa fase abbia a definire la sola organizzazione spaziale delle giaciture dei singoli volumi previsti, demandando, per contro, nello specifico, la definizione compositiva di dettaglio di ogni singola fabbrica, alla presentazione delle puntuali progettazioni, per tanto la presente trattazione di per sé quale contributo descrittivo e di linee guida in ordine alla definizione delle mere sagome d'ingombro del futuro edificato urbano e della viabilità a supporto, tracciandone, a macro scala, la maglia d'impianto.

Ne deriva che gli edifici in oggetto verranno “innestati” su due comparti distinti, nord e sud, e complessivamente interesseranno una superficie territoriale, pari a circa 45.147,02 mq, entro il quale verrà altresì organizzato l'impianto delle aree per la sosta, gli spazi a verde e la viabilità di connessione. Dal punto della morfologia i singoli volumi edilizi presenteranno profili di sagoma prevalentemente compatte, questo alla luce delle funzioni specialistiche che si svolgeranno al loro interno. Come precedentemente esposto, l'intervento interessa la realizzazione di più corpi di fabbrica, recanti destinazioni d'uso riconducibili sia al settore commerciale e affini, che al settore della produzione in senso lato, questa appartenenza a queste specifiche categorie risulta di fatto conseguenzialmente condizionarne le forme che si andranno ad esprimere, se infatti per le tipologie commerciali, le altezze, quest'ultime riferite all'intradosso delle coperture, saranno nell'ordine dei 5,00 mt, per l'edificio a destinazione produttiva l'altezza espressa, stante le necessità e tipologie di lavorazioni che potranno svolgersi, avrà un valore pari a circa 12,00 mt.

La natura tipologica dei nuovi manufatti sarà per tanto necessariamente, anche per la tipicità funzionale, caratterizzata dall'impiego di elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, infatti vi è la previsione dell'impiego, per le strutture portanti, di sistemi costruttivi costituiti da pilastri, travi in C.A.P., mentre per le coperture, con tipologia piana, si utilizzeranno elementi, tegoli alari, sempre in calcestruzzo armato prefabbricato, intervallati da coppelle curve coibentate in lamiera zincata preverniciata, o da macro shed sempre in lamiera zincata preverniciata, le pannellature perimetrali di tamponamento saranno anch'esse in elementi prefabbricati in calcestruzzo, le cui finiture, del paramento murario esterno, verranno di volta in volta definite in sede di singolo titolo abilitativo, unitamente alle scansione delle partiture vetrate che, a seconda dei layout di progetto troveranno impiego nelle varie composizioni architettoniche proposte.

Ogni nuovo edificio disporrà di una propria dotazione pertinenziale, sia per quanto concerne gli spazi riservati alla sosta, eseguiti con pavimentazioni in asfalto e/o in parte in calcestruzzo, a seconda della destinazione funzionale, oltre a spazi a verde, piantumati con alberature e arbusti a scopo ornamentale, utili alla mitigazione degli impatti e del microclima (riduzione dell'insolazione e effetto frangivento) oltre che per un corretto inserimento paesaggistico. Il criterio guida per la realizzazione delle aree verdi è l'utilizzo di essenze arboree e arbustive in gran parte autoctone, ben adattate al microclima locale, tipiche del luogo e caratterizzanti il paesaggio di questo settore a ridosso del sistema delle Prealpi Orobiche.

5. LA VARIANTE AL P.I.I.: DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Quanto alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da porre a corredo della proposta di variante al P.I.I., si segnala che il fabbisogno minimo indotto dagli interventi in previsione, in ossequio a quanto già precedentemente assunto dalla convenzione urbanistica sottoscritta tra le parti, risulta essere pari a:

- quanto alle superfici con destinazione commerciale recanti superficie di vendita
 $2.150,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mq} = \underline{2.150,00 \text{ mq}}$
- quanto alle superfici con destinazione commerciale non recanti superficie di vendita
 $1.250,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mq} = \underline{1.250,00 \text{ mq}}$
- quanto alle superfici con destinazione produttiva
 $4.850,00 \text{ mq} \times 0,20 \text{ mq} = \underline{970,00 \text{ mq}}$

Similmente la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche poste a corredo della proposta di variante al P.I.I., risulta altresì coerente con il fabbisogno minimo indotto dagli interventi in previsione, così come previsto nei contenuti dell'intervenuto Piano dei Servizi di cui all'art. 6 delle NTA e più precisamente si dà evidenza di come, l'insediamento proposto abbia complessivamente generare un carico urbanistico primario, riconducibile alle sole aree per la sosta pari a 2.042,50 mq così articolato:

- quanto alla funzione commerciale:
 $3.400,00 \text{ mq} / 350,00 \text{ mq} \times 4 \text{ posti auto} = 39 \text{ posti auto}$
a cui corrispondono in termini di superficie $39 \times 2,50 \times 11,00 = \underline{1.072,50 \text{ mq}}$ superficie per la sosta inclusiva delle aree di manovra;
- quanto alla funzione produttiva:
100 mq per i primi 500 mq di slp a cui vanno aggiunti 30 mq ogni 150 mq oltre i 500 mq per tanto $4.850,00 - 500,00 = 4.350,00 / 150 = 29 \times 30,00 \text{ mq} = 870,00 \text{ mq}$ da cui ne deriva che la dotazione complessiva risulta essere pari a 970,00 mq

A fronte del fabbisogno determinato dalle destinazioni urbanistiche assunte, applicando i parametri previsti dal vigente strumento urbanistico, per il tramite dell'intervenuto PGT, che dalla convenzione urbanistica sottoscritta, per la proposta in esame si rende necessario reperire una dotazione minima complessiva di standards urbanistici pari a mq 4.370,00, di cui quanto alla quota a parcheggio mq 2.185,00 e quanto alla quota a verde mq 2.185,00, per la verifica in seno alla convenzione urbanistica e pari a 2.042,50 mq quanto alla quota a parcheggio, per la verifica in seno al vigente PGT. La proposta urbanistica nei suoi contenuti specifici prevede il reperimento di una maggior superficie di aree sia per la dotazione a parcheggio che per la dotazione a verde, da imputarsi come standard, questo da un lato, quale elemento qualitativo complessivamente

per l'intervento, e dall'altro nell'intento di garantire un servizio prestazionale migliore in termini dotazionali del comparto, ma anche di maggiore valore patrimoniale a favore del comune di Clusone. Viene per tanto proposta questa forma di modalità di assolvimento dell'onere di conferimento dello standards che assicura oltremisura l'effettivo soddisfacimento delle infrastrutture e dei servizi necessari, di fatto nella proposta progettuale si individuano, come poc'anzi illustrato, una quantità di aree standard per complessivi mq 6.687,16, la cui articolazione risulta essere:

- quanto a mq 3.010,08 per aree a parcheggio e viabilità di disimpegno;
- quanto a mq 3.677,08 per aree a verde;

La soluzione planimetrica proposta pone particolare attenzione introducendo, secondo la dislocazione dei singoli edifici, le superfici da destinare a parcheggio, sia in asservimento ad uso pubblico, nonché di tipo privato/pertinenziale, l'articolato della proposta prevede altresì oltre che il mantenimento di significative quote di verde piantumato, l'approntamento e l'integrazione di aree vegetazionali variamente allestite, questo per consentire l'elusione e/o riduzione dell'effetto "bolla di calore" che l'introduzione dell'edificato e degli spazi per la sosta pavimentati ingenerano soprattutto nel periodo estivo.

Con riferimento sempre alla dotazione complessiva delle aree messe a disposizione si richiama altresì l'attenzione come la qui presente proposta di variante al P.I.I. porti in ulteriore dote, a titolo aggiuntivo e qualitativo, la messa a disposizione, all'interno del compendio immobiliare, di una ulteriore superficie pari a circa mq 1.431,00, finalizzata alla realizzazione dell'opera infrastrutturale di connessione viabilistica, di rango primario, posta sulla via Europa (S.S. n. 671), contermina al comparto oggetto di intervento, avente come obiettivo il miglioramento circa l'accessibilità della località Fiorine con il tessuto comunale e sovracomunale.

Ulteriormente preme altresì sottolineare come la realizzazione dello snodo viabilistico in attestazione sulla via Europa determini l'impiego di risorse economiche pari a circa 593.711,20 €, così come desumibile dai computi metrici estimativi allegati alla presente, ma soprattutto, come dette risorse siano state coerentemente imputate, a fronte anche di quanto novellato dal legislatore regionale, laddove risorse economiche anche di natura privata concorrano alla realizzazione di *"...alcune specifiche categorie di opere e impianti, che pur appartenendo a opere delle urbanizzazioni primarie/secondarie siano idonee a comportare incrementi qualitativi di elevato impatto su porzioni significative di territorio sia a livello urbanistico che ambientale..."* (D.G.R. 7/7586 del 21-12-2001) e con esse *"...il privato concorre all'attuazione del Piano dei Servizi..."* art. 90 comma 3, L.R. 12/2005 s.m.i.

Si segnala inoltre che la proposta di Programma Integrato di Intervento assicura inoltre, all'interno dell'attuale perimetrazione di proprietà, il reperimento di tutte le aree con funzione drenante profondo, nel pieno rispetto del titolo III° del R.L.I., per un'estensione complessiva pari a mq. 18.645,65, quantitativo sostanzialmente superiore rispetto alla dotazione dovuta, pari a mq. 6.772,05 valore quest'ultimo desunto dall'applicazione dei parametri legislativi per le specifiche

funzioni presenti nell'intero piano attuativo in rapporto alle superfici dei singoli comparti. Dato atto, nei termini che precedono, dell'opzione, contenuta nella variante al P.I.I., di assicurare il totale reperimento, pur con articolazioni funzionali frammiste, all'interno dell'ambito di intervento, della dotazione di standard a parcheggio e verde, stante la non monetizzazione di quota parte delle aree a standard, non si provvederà alla corresponsione di nessun valore economico imputabile alle stesse.

Le considerazioni che precedono attestano dunque l'assoluta coerenza della proposta di variante al Programma Integrato di Intervento con gli obiettivi in materia di aree per servizi pubblici e di interesse generale declinati sia dall'intervenuto Piano di Governo del Territorio che dei contenuti della pregressa convenzione sottoscritta.

6. COMPATIBILITA' CIRCA I REQUISITI E PRESUPPOSTI DI AMMISSIBILITA' DELLA VARIANTE AL P.I.I. IN RAPPORTO AI CONTENUTI DELLA L.R. 12/2005 s.m.i.

La vigente legislazione regionale L.R. 12/2005 s.m.i. disciplina al Titolo VI capo I artt. 87-93 le caratteristiche, le limitazioni e le procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento. Ulteriormente al fine di garantire l'uniforme e corretta applicazione delle norme aventi ad oggetto la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento Regione Lombardia ha provveduto con D.G.R. n.VI/44161 del 09 Luglio 1999 ad emanare Circolare Esplicativa di merito. Similmente l'intervenuto progetto di P.G.T. del Comune di Clusone nelle N.T.A. del Piano delle Regole enuncia i contenuti degli strumenti di programmazione negoziata nonché dei Programmi Integrati di Intervento. Si da atto altresì dei contenuti degli accordi intercorsi tra le parti e oggetto dell'atto convenzionatorio repertato al n. 30518 del 26.03.2010 nonché degli intervenuti dispositivi legislativi riguardanti la proroga di scadenza degli atti amministrativi.

Preso atto che nell'art. 87 comma 2 della L.R. 12/2005 vengono declinate gli elementi caratterizzanti il Programma Integrato di Intervento, nella fattispecie:

- *previsione di pluralità di destinazioni e di funzioni comprese quelle inerenti a infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

A fronte quindi dei disposti legislativi qui enunciati nonché dei contenuti ad ora illustrati si evidenzia come l'odierna proposta di variante al P.I.I. contempli:

- a) La presenza di pluralità di destinazioni e di funzioni comprese quelle inerenti a infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, prova ne sia che la proposta individui diritti edificatori a destinazione Commerciale e a destinazione Produttivo oltre a dar corso alla realizzazione di parcheggi e verde ad uso pubblico, oltre che alla realizzazione di infrastruttura viabilistica di rango primario in attestazione sulla via Europa (S.S. n.671);
- b) La compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, prova ne sia la presenza di tipologie edilizie negli ambiti commerciali e produttivo in cui la tipologia proposta è di tipo compatto, mentre con riferimento alla modalità di intervento si adotteranno interventi di demolizione edilizia, di nuova costruzione, circa il riferimento poi alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria il progetto di variante al P.I.I. prevede di realizzare la connessione viabilistica tra la via Fiorine e la via Europa, nel comparto nord oggetto d'intervento, la connessione viabilistica tra la via Vago e la via Europa, nel comparto sud oggetto d'intervento, ulteriormente il Programma prevede di realizzare lo snodo viabilistico di interconnessione della località Fiorine, in attestazione sulla via Europa, mediante l'impiego di risorse economiche pari a circa 593.711,20 €, opera da assumersi come elemento di riqualificazione qualitativo della vita in ambito urbano, ulteriormente la proposta di variante prevede altresì di dar corso

all'intervento di riqualificazione viabilistico di un tratto della via Fiorine in affaccio sulla proprietà oggetto d'intervento realizzando sia spazi per la sosta a livello di quartiere che implementando il percorso pedonale lungo la stessa, questo mediante l'impiego di risorse economiche pari a circa 205.509,03 €;

- c) la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano, prova ne sia che la variante al Programma ha come obiettivo principale la riqualificazione di edifici dismessi a mezzo sostituzione e rifunzionalizzazione, risolvendo di fatto una situazione di obsolescenza e di degrado, introducendo, per contro, a mezzo della funzione commerciale e produttiva, dei nuovi servizi oltre che permettere l'implementazione del bacino occupazionale a livello locale, in maniera diretta, tramite assunzioni di personale in pianta organica per le attività, ma anche in maniera indiretta tramite l'attivazione di contratti di filiera locali;

Per contro in ordine circa i contenuti dell'intervenuto Documento di Piano si evidenzia come l'odierna proposta di P.I.I. risulti:

1. coerente circa il *".....riuso o ridefinizione di aree dismesse..."* questo in quanto l'intervento prevede di fatto il riutilizzo un'area allo stato attuale dismessa;
2. coerente in quanto *"...promuove la presenza, l'attivazione o la rilocalizzazione di funzioni diverse, produttive, terziarie, di servizio o commerciali nella loro adeguata collocazione urbanistica...."* in quanto l'intervento prevede di fatto l'attivazione della funzione commerciale e residenziale nel tessuto urbanistico a fronte di una previsione funzionale di natura esclusivamente residenziale;
3. è altresì coerente con il punto *"...l'ottenimento di una dotazione minima infrastrutturale, di attrezzature e servizi negli ambiti urbani nei quali si svilupperanno i programmi...."* in quanto l'intervento oltre a mettere a disposizione sedimi per circa 1.431,00 mq per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione viabilistico della via Europa, apportando le risorse economiche concorrendo alla realizzazione della stessa infrastruttura;
4. è coerente con l'obiettivo strategico finalizzato *"...alla minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali..."* in quanto la proposta progettuale punta, con il ridisegno dell'intero comparto urbano, al riutilizzo, con conseguente rigenerazione del tessuto urbano già edificato;
5. è coerente con l'obiettivo incentivare la dismissione di comparti edificati incompatibili per la destinazione e qualità architettonica con il contesto circostante, atteso che la soluzione urbanistica proposta contempla il cambio di destinazione funzionale rispetto all'originaria previsione contenuta nel vigente strumento urbanistico.

In particolare, la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento:

- A. è compatibile persegue e fa propri gli obiettivi ed i principi fondamentali contenuti negli strumenti di programmazione urbanistica e di pianificazione territoriale;
- B. reinserisce l'ambito, versante in condizioni di incompatibilità funzionale, necessitante, quindi, di interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale e territoriale, alla scala urbana;

- C. è finalizzata al recupero ed alla valorizzazione di compendio, mediante la promozione di un mix funzionale coerente con le necessità presenti al contorno, l'approntamento di opere pubbliche e di interesse generale, in dimensionamento nettamente superiore al fabbisogno generato;
- D. prevede la messa a disposizione, a titolo di standard qualitativo, di risorse economiche, che vengono meglio articolate nei capitoli successivi per il potenziamento dotazionale dei servizi a livello comunale.

L'intervento proposto si inserisce correttamente nel contesto territoriale di riferimento, e ciò sia in relazione alle funzioni previste (commerciale e produttivo), sia con riferimento alla rete infrastrutturale, atteso che il compendio, risulta essere altresì posto in affaccio alle vie Europa e Fiorine. La proposta di variante al programma persegue, altresì, principi di corretta insediabilità e di qualità urbana: in particolare, la proposta di che trattasi prevede, infatti: di riutilizzare un compendio immobiliare, già oggetto di pregressa attività amministrativa finalizzata alla sua riattivazione funzionale, assicurando, nel contempo, il reperimento dei parcheggi (standard) a raso, unitamente al mantenimento di significative quote di aree a verde.

Oltre a ciò, la proposta di Programma deduce, al proprio interno, quale elemento qualificante, la realizzazione dello snodo viabilistico in attestazione sulla via Europa determinando l'impiego di risorse economiche pari a circa 593.711,20 €, e l'ulteriore previsione di conferire all'Ente significative dotazioni economiche (specie in rapporto alla modesta capacità edificatoria in progetto), ma soprattutto porta in dote un'adeguata dotazione di infrastrutture e di servizi a disposizione della cittadinanza. Da quanto sopra esposto, emerge, dunque, in modo inequivocabile, la sussistenza dei tre elementi, richiesti dall'art. 87, comma 2, della L.R. 12/2005, come presupposti essenziali di ogni proposta di programmazione integrata di intervento, ne consegue, dunque, confermata, la coerenza e la compatibilità della variante al Programma con le previsioni contenute nell'art. 87, comma 2, della LR 12/2005. A completamento della proposta, si evidenzia come il comparto oggetto d'intervento, in termini di incidenza territoriale, esprima un valore superficiale, che in rapporto alla superficie territoriale comunale, determina un valore di incidenza percentuale pari allo 0,02%.

7. ANALISI DEI FLUSSI VIABILISTICI INDOTTI DALLA VARIANTE AL P.I.I.

La realizzazione degli sviluppi urbanistici previsti nell'intorno dell'area oggetto di studio rappresenta un elemento di attrattività per il traffico veicolare di cui occorre stimare l'entità alla luce anche delle direttrici di provenienza. Al fine di verificare la situazione generata dall'attivarsi delle funzioni previste dal progetto, stante l'articolazione delle funzioni specialistiche previste, Commerciale e Produttivo, essendo quest'ultima di fatto recante un'incidenza, in termini di s.l.p., e di carico veicolare derivante poco significativo, in termine di apporti numerici, così non può affermarsi per quanto attiene l'attivazione della funzione Commerciale.

Quale ulteriore elemento valutativo e comparativo, tra la presente proposta di variante e i contenuti di quanto alla data odierna autorizzazione in termini di diritti edificatori e quindi di attività insediabili, si dà evidenza di come la ridefinizione delle destinazioni funzionali, sostituzione della funzione residenziale con la funzione produttiva, porti in termini di apporto di autoveicoli ad una sostanziale neutralità in termini numerici, per contro la riduzione della superficie commerciale e non commerciale presente nel comparto sud, dagli originali 6.320,26 mq, viene richiesta, con la variante al P.I.I., l'attivazione di soli 3.400,00 mq.

Sul punto specifico la stima dei flussi veicolari viene determinata attraverso i criteri contenuti nella D.G.R. di Regione Lombardia, del 20 dicembre 2013 n. X/1193 – *“Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla D.g.r. 12 novembre 2013 n. 10/187 “ Nuove linee per lo sviluppo delle imprese nel settore commerciale”*” D.g.r. 20 dicembre 2013 n. X/1193 e successive modifiche.

Va tuttavia premesso come l'adozione dei suddetti criteri, applicabili alle Grandi Strutture di Vendita, venga assunto a titolo cautelativo rispetto al caso in specie, essendo l'intervento proposto ricompreso nella categoria delle Medie Strutture di Vendita.

Sulla base delle esperienze ad oggi percorse, con strutture di vendita realmente a regime, aventi le stesse caratteristiche metriche e di tipologia merceologica, è ragionevole affermare che i valori derivanti siano collocabili in un range medio-alto, quindi da interpretarsi come valori di assoluta penalizzazione rispetto alla concentrazione massima in termini veicolare.

Il calcolo dell'indotto veicolare generato/attratto dalla funzione commerciale viene per tanto determinato a seguito dell'applicazione dei coefficienti riportati nelle successive tabelle a valere sul valore della superficie vendita complessivamente prevista, 1.650,00 mq, e suddivisa secondo rispettive quote merceologiche.

Per la determinazione del traffico indotto sono stati impiegati i parametri di cui al paragrafo 5.5 allegato 1 della D.g.r. 20 dicembre 2013 – n. X/1193 (disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi

strutture di vendita) che specifica i coefficienti per il calcolo dell'indotto veicolare generato/attratto per unità di superficie di vendita alimentare e non alimentare nelle ore di punta di venerdì, sabato e domenica (tabella 1).

Superficie di vendita alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 3.000	0,25	0,20	0,30	0,25
3.000 - 6.000	0,12	0,10	0,17	0,14
> 6.000	0,04	0,03	0,05	0,03

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,06	0,04

PARAMETRI TRAFFICO INDOTTO – Tabella I

Mentre per le funzioni della ristorazione è stato utilizzato il metodo di generazione di TRIP GENERATION relativi alla tipologia di “Ristorante di classe” con codice 931, i cui coefficienti di calcolo per la sera di un giorno feriale sono pari a $\cdot 0,10$ veicoli per ogni metro quadrato di superficie. Sulla base dei coefficienti di calcolo per ciascuna funzione, il traffico potenzialmente indotto dalle funzioni del comparto DOSS il sabato/domenica, determinato sulla scorta della superficie di vendita, alla data odierna convenzionata, risulta per tanto essere:

$$(1.420,00 \times 0,18) + (1.500,00 \times 0,30) + (200,00 \times 0,10) = 726 \text{ veicoli}$$

Mentre sulla base dei coefficienti di calcolo per ciascuna funzione, il traffico potenzialmente indotto dalle funzioni del comparto DOSS il sabato/domenica, determinato sulla scorta della superficie di vendita, a seguito della variante proposta, risulta per tanto essere:

$$(1.500,00 \times 0,18) + (150,00 \times 0,18) + (1.250,00 \times 0,10) = 422 \text{ veicoli}$$

Ulteriormente al fine di dimostrare la congruità e sostenibilità in termini infrastrutturali nella presente trattazione si sono analizzate le considerazioni e le analisi di flusso relativamente alla previsione di realizzazione dello snodo sulla via Europa secondo quanto riportato nello studio allegato al vigente PGTU comunale. Dall'analisi della tabella di sintesi e di confronto del funzionamento della rotatoria, contenute nel vigente PGTU comunale, nelle diverse condizioni di carico previste, si dà evidenza di come, anche con riferimento alla proiezione ventennale dei volumi di traffico, la rotatoria in progetto sulla via Europa mantenga, secondo i dati estrapolati dallo studio, significativi margini di capacità residua per ogni braccio considerato. Il braccio più caricato risulta essere quello in ingresso da Bergamo che presenta un valore di 1.678 veicoli, e con una capacità residua del 36% (pari a 944 veicoli/h proiezione 2024). Confrontando i risultati dei volumi di veicoli attesi, secondo le modalità di calcolo della D.G.R. 20 dicembre 2013 – n. X/1193, generati dall'insediamento, e stimati in circa 422 veicoli/h, emerge come l'infrastruttura, qualora tutto il flusso generato abbia ad interessare il solo braccio più caricato, cosa alquanto remota, dimostri come l'infrastruttura sia da ritenersi del tutto adeguata e priva di fenomeni di criticità.

Da quanto sopra esposto, emerge, dunque, in modo inequivocabile come la proposta di variante al P.I.I., in pendenza della realizzazione dell'infrastruttura viabilistica sulla via Europa, non abbia a determinare situazioni criticità sul sistema viabilistico ma ne attesti l'assoluta coerenza con il sistema viabilistico locale e sovracomunale.

8. ANALISI DEI POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI

Nel presente capitolo vengono definiti e ripartiti i possibili impatti ambientali potenzialmente generabili dal progetto, tali impatti vengono riferiti alle diverse componenti ambientali sopra elencate, preso atto che il compendio immobiliare di che trattasi, in termini di superficie fondiaria, ha un incidenza percentuale, rispetto all'intera superficie territoriale comunale, pari a circa lo 0,02%, con riferimento al comparto interessato dal P.I.I.

Aria

Nel territorio comunale di Clusone non sono presenti centraline per il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico, il livello di inquinamento dell'aria si possono assumere i dati INEMAR – Regione LOMBARDIA riscontrabili anche nel rapporto ambientale allegato alla documentazione di V.A.S. del vigente Piano di Governo del Territorio. L'analisi degli inquinanti evidenzia come la percentuale più significativa per il monossido di carbonio (CO) sia ascrivibile ai processi produttivi presenti sul territorio, mentre per il Biossido di Azoto (NOx) le quote più rilevanti risultano in capo alla combustione non ascrivibile alle produzioni e al traffico veicolare, similmente dicasi per le cosiddette Polveri Sottili (PM10). Atteso che in termini di contributo concreto a livello di emissioni in atmosfera il compendio apporterà esclusivamente emissioni generate dal solo traffico veicolare in virtù del fatto che le emissioni derivanti dagli impianti di riscaldamento/climatizzazione saranno da considerarsi pressochè nulle trattandosi, di fatto di immobili che per gli spazi riscaldati, prevedono l'utilizzo di pompe di calore alimentate ad energia elettrica. Quale ulteriore elemento valutativo e comparativo, tra la presente proposta di variante e i contenuti di quanto alla data odierna autorizzazione in termini di diritti edificatori e quindi di attività insediabili, si da evidenza di come la ridefinizione delle destinazioni funzionali, sostituzione della funzione residenziale con la funzione produttiva, porti in termini di apporto di autoveicoli ad una sostanziale neutralità in termini numerici, per contro la riduzione della superficie commerciale e non commerciale presente nel comparto sud, dagli originali 6.320,26 mq, viene richiesta, con la variante al P.I.I., l'attivazione di soli 3.400,00 mq. Per la determinazione del traffico indotto sono stati impiegati i parametri di cui al paragrafo 5.5 allegato 1 della D.g.r. 20 dicembre 2013 – n. X/1193 (disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita) che specifica i coefficienti per il calcolo dell'indotto veicolare generato/attratto per unità di superficie di vendita alimentare e non alimentare nelle ore di punta di venerdì, sabato e domenica (tabella 1).

Superficie di vendita alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 3.000	0,25	0,20	0,30	0,25
3.000 - 6.000	0,12	0,10	0,17	0,14
> 6.000	0,04	0,03	0,05	0,03

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,06	0,04

PARAMETRI TRAFFICO INDOTTO – Tabella I

Mentre per le funzioni della ristorazione è stato utilizzato il metodo di generazione di TRIP GENERATION relativi alla tipologia di "Ristorante di classe" con codice 931, i cui coefficienti di calcolo per la sera di un giorno feriali sono pari a $\cdot 0,10$ veicoli per ogni metro quadrato di superficie. Sulla base dei coefficienti di calcolo per ciascuna funzione, il traffico potenzialmente indotto dalle funzioni del comparto DOSS il sabato/domenica, determinato sulla scorta della superficie di vendita, alla data odierna convenzionata, risulta per tanto essere:

$$(1.420,00 \times 0,18) + (1.500,00 \times 0,30) + (200,00 \times 0,10) = 726 \text{ veicoli}$$

Mentre sulla base dei coefficienti di calcolo per ciascuna funzione, il traffico potenzialmente indotto dalle funzioni del comparto DOSS il sabato/domenica, determinato sulla scorta della superficie di vendita, a seguito della variante proposta, risulta per tanto essere:

$$(1.500,00 \times 0,18) + (150,00 \times 0,18) + (1.250,00 \times 0,10) = 422 \text{ veicoli}$$

Quindi stante le considerazioni precedenti emerge come le emissioni in atmosfera, per la natura dell'intervento, siano di fatto esclusivamente riconducibili ai movimenti veicolari degli automezzi, determinati secondo i modelli soprariportati, laddove, con i valori superficiali contenuti nella proposta di variante al P.I.I., si abbia a determinare un drastico ridimensionamento nell'ordine del 40% del numero di veicoli potenzialmente indotti dalle attività commerciali, con conseguente significativo beneficio, sia in termini di emissioni in atmosfera, sia di carico viabilistico sulla rete d'intorno.

Acqua

Non si prevedono rilevanti impatti legati al consumo di acqua in relazione alla specificità delle attività previste, per contro, la variante al P.I.I., collocando in un arco temporale rispetto al quale trovano di fatto vigenza i contenuti del PTUA Regionale e del R.R. n.7/2017 smi, dovrà di fatto recepirne i discendenti contenuti, questo in ordine alla raccolta e regimazione delle acque meteoriche, da qui i conseguenti benefici, sul mancato conferimento sulle reti delle acque da un lato, e dall'altro sull'implementazione, stante il rilascio in sottosuolo sul livello delle falde, sul punto di specie si il progetto prevede l'adozione di sistemi di laminazione costituiti da bacini disperdenti per il conseguente "immagazzinamento" e successivo rilascio per infiltrazione in sottosuolo. E' ragionevole affermare come l'adozione di una siffatta soluzione, peraltro non contemplata nel progetto originario, abbia ad avere ricadute positive, a livello ambientale, come poc'anzi accennato, in termini di riduzione di carico delle reti, si consideri come a livello sistemico, l'immagazzinamento delle precipitazioni, con il sistema a regime, ben svolga la funzione di "cassa di espansione" dei flussi, sgravando in primis i carichi di rete e contribuendo in maniera diretta all'implementazione delle dotazioni di falda acquifera. Ulteriormente pur avendo riscontrato in sede di analisi ricognitiva della documentazione di matrice idrogeologica, la presenza nel comparto sud, contigualmente all'arteria stradale della S.S. n.671, l'individuazione cartografica di una sorgente di captazione, si attesta, come la nuova progettazione riferita alle nuove urbanizzazioni, abbia di fatto a ricadere esclusivamente all'esterno della prescritta fascia di salvaguardia di 10,00 mt, per tanto si può affermare che il progetto verrà attuato nel rispetto delle risorse idriche superficiali e sotterranee, soprattutto in ordine al reticolo idrografico minore

e maggiore, nonché delle relative fasce di rispetto, quanto invece alla portata idrica prelevata ad uso potabile sarà esclusivamente di tipo civile e non industriale.

Suolo

L'area in oggetto d'intervento nella sua specificità e nel suo intorno risulta inserita in un contesto caratterizzato, da una parte, da significative presenze antropizzanti, siamo in presenza, di edificazioni di intorno con tipologie esclusivamente di tipo residenziale, e dall'altro si tratta di suolo agricolo di confine con l'urbanizzato. L'utilizzo più recente del compendio, comparto sud, con riferimento alla data odierna, risulta in stato di abbandono e dismissione nonché sottoutilizzata, cronologicamente adibita ad attività ludico sportive e antecedentemente ad esse ad attività di allevamento capi bovini. L'intervento proposto, come peraltro già precedentemente sancito, stante la sottoscrizione della convenzione datata 26.03.2010 repertorio n.30158, assunto in variante urbanistica all'allora vigente PRG, portò a mutare l'uso dell'intero compendio immobiliare pari circa 45.127,02 mq, la nuova rielaborazione della proposta progettuale vede sostanzialmente la riconferma delle superfici originariamente interessate dall'intervento, e presentano un incremento delle superfici impermeabilizzate, tuttavia, va altresì rilevato, come la nuova organizzazione planimetrica, riconfermi, nel comparto sud, la salvaguardia dell'area boschiva in fregio alla S.S. n. 671, e proponga superficie a verde drenante profondo pari a circa 18.645,65 mq, valore decisamente superiore al parametro normativo richiesto pari a 6.771,85 mq. Con la nuova organizzazione planimetrica, pur in presenza di suolo consumato, viene confermato e mantenuto di fatto il progetto di deframmentazione dell'ambito urbanizzato, perseguita, grazie alla riproposizione del "coronamento" a verde approntato lungo il perimetro dei comparti con particolare attenzione nella zona in immediata adiacenza sia al torrente Val flesch che al corridoio stradale della S.S. n. 671.

Sempre in sede di analisi il compendio di che trattasi con riferimento alle componenti geologiche si individua nelle cartografie comunali, per il comparto di che trattasi, le seguenti classi di fattibilità:

- comparto nord classificato dalle norme di piano come **Classe 1** - *Fattibilità senza particolari limitazioni. Non si prescrivono norme all'utilizzazione del suolo: è responsabilità del progettista incaricato o del direttore dei lavori valutare l'utilità o la necessità di un'indagine geologica, idrogeologica o geotecnica specifica, sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno.*
- comparto sud classificato dalle norme di piano come **Classe 3aG** – *Fattibilità con consistenti limitazioni. Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche nonché la continuità laterale e verticale del terreno di fondazione, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi utili per l'integrità strutturale del progetto. Sono esclusi dalla presente prescrizione i progetti relativi a manufatti esistenti che non prevedano significativi interventi strutturali e che prevedano incrementi areali inferiori a 50 m2.*

La nuova proposta progettuale di variante a quanto originariamente previsto si colloca per dimensioni e giaciture dell'edificato proposto in termini di assoluta coerenza con lo studio di

fattibilità geologica originariamente allegato e agli atti del Comune di Clusone della proposta di Programma Integrato di Intervento dallo stesso approvato e licenziato.

Natura e biodiversità

L'area in oggetto d'intervento nella sua specificità e nel suo intorno risulta inserita in un contesto di fatto parzialmente antropizzato. L'ambito che trattasi dall'analisi delle riprese aeree e dalla ricognizione in loco si riscontrano, a valere sul compendio, la presenza di apparati vegetazionali arboreo-arbustivi aventi caratteristiche significative in ordine a qualità e consistenza, soprattutto nella porzione sud, in fregio al torrente Val Flesch, e in lato nord, in prossimità della S.S. n.671, del comparto sud. Come già sottolineato, con la riorganizzazione delle aree a verde previste, ci pone come obiettivo di perseguire l'introduzione e il mantenimento nel sistema urbano in progetto di unità sistemiche polivalenti, pur in presenza di un processo comunque di edificazione/trasformazione del suolo. Nello specifico l'organizzazione funzionale delle superfici verrà realizzata mediante anche la ridefinizione delle superfici prative e arboreo-arbustive capaci di sostenere biodiversità e facenti funzioni comunque di ambiti ripariali. In merito al rapporto tra il compendio di che trattasi e le previsioni contenute nel progetto di Rete Ecologica Regionale, l'ambito risulta ricompreso nel settore 109 – MEDIA VAL SERIANA, l'intervento, non di meno, è oltremodo coerente con i contenuti nel progetto di R.E.R., similmente per quanto attiene i contenuti del progetto di R.E.P., ulteriormente in merito al possibile interessamento per il comparto di che trattasi, con riferimento alla Rete Natura 2000, si dà atto come oltre i confini comunali, quindi di fatto escludendo eventuali interferenze specifiche, della presenza di due Zone di Conservazione Speciale la ZSC -IT2060005 – Val Sedornia, Val Zurio e Pizzo della Presolana, e della ZSC – IT2060009 – Val Nossana e Cima di Grem, si evidenzia quindi l'assoluta coerenza dell'intervento con le previsioni di pianificazione sovracomunale.

Rifiuti

Le attività che andranno a svolgersi vedranno per tanto la produzione di soli rifiuti, con riferimento alle attività di tipo commerciale, e sono classificati come rifiuti assimilabili agli urbani (carta, imballaggi, plastica, vetro, umido), mentre per le attività riconducibili al settore della produzione verranno valutate, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi le conseguenti produzioni sia in ordine ai singoli quantitativi che per tipologia effettivamente prodotta, atteso comunque il rispetto della normativa (DLGS 152/06). Per tutte le attività in avviamento entro il compendio immobiliare i discendi rifiuti prodotti saranno comunque smaltiti presso centri di raccolta autorizzati.

Rumore

La nuova edificazione con le destinazioni declinate produttiva, si inserisce entro un compendio posto a ridosso dell'arteria stradale della S.S. n.671 rientrante nella fascia di pertinenza acustica delle strade esistenti: tipologie di strada C – sottotipo a fini acustici Cb con ampiezza della fascia A-100 m.

Art. 19 – Classificazione fasce di pertinenza acustica delle strade esistenti e valori limite applicabili.

1. Si definiscono fasce di pertinenza acustica, riferite alle infrastrutture stradali, le strisce di terreno, misurate in proiezione orizzontale, per ciascun lato dell'infrastruttura, a partire dal confine stradale, all'interno delle quali si applicano i limiti di immissione riferibili esclusivamente al rumore proveniente dall'infrastruttura stradale. Per tutte le altre sorgenti sonore specifiche si applicano i valori limite di immissione, emissione, attenzione e qualità stabiliti dalla classificazione acustica del territorio comunale.

2. Fanno parte della viabilità principale della Città di Clusone, individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento, le strade riportate nella seguente tabella, a cui si associano le rispettive fasce di pertinenza acustica con i relativi limiti di immissione di riferimento:

Tabella 4: Valori limite di immissione per la viabilità principale

Denominazione strada	Tipo di strada ai fini acustici	Ampiezza fasce di pertinenza acustica	Limiti ai ricettori nel Tr diurno	Limiti ai ricettori nel Tr notturno
SS. n° 671	Cb	Fascia A: 100m	70 dB(A)	60 dB(A)
		Fascia B: 50 m	65dB(A)	55 dB(A)
Variante alla SS n° 671	C2	150 m	65 dB(A)	55 dB(A)

Si dà atto, in via preliminare, della classificazione acustica prevista, per il compendio di che trattasi, dal piano di zonizzazione acustica comunale, che individua nelle cartografie ad esso allegate, precisamente alla tav. 04 – Azzonamento, le seguenti classi:

- comparto nord e sud prevalentemente classificato come **Classe III** – *Aree di tipo misto con valori limite dB pari a 60 per le attività diurne e pari a 50 dB per le attività notturne;*
- comparto nord e sud, nella fascia a ridosso della S.S. n. 671 classificato come **Classe IV** – *Aree di intensa attività umana con valori limite dB pari a 65 per le attività diurne e pari a 55 dB per le attività notturne;*

In termini di emissioni sonore aggiuntive, per l'intervento proposto e rispetto allo stato di fatto, deriveranno dalle immissioni in ambiente essenzialmente riconducibili da un lato dal traffico indotto dalle attività in insediamento, e dall'altro dagli impianti di raffrescamento/riscaldamento (pompe di calore) a corredo degli edifici previsti a progetto. Tuttavia si dà evidenza di come ogni singola attività dovrà di fatto fornire la prevista documentazione, relazione tecnica, relativamente alla determinazione e verifica dei requisiti acustici passivi degli elementi costruttivi degli edifici in ottemperanza a: d.p.c.m. 05/12/97 e l.r. n° 13/2001 del 10/08/01.

Inquinamento luminoso

Non si evidenziano impatti relativi rilevanti stante l'impiego di tecnologie sostanzialmente rispettose dei disposti legislativi (L.R. n. 38 del 21-12-2004).

Energia

Nella realizzazione della soluzione progettuale proposta verranno adottati tutte gli accorgimenti tecnici necessari al fine di porre in essere il rispetto delle indicazioni previste a livello normativo, sia per i processi legati al consumo di energia che per quello derivante dalla produzione della stessa e del discendente autoconsumo. In particolare, quanto al raggiungimento di obiettivi di basso consumo di risorse energetiche, questo potrà avvenire attraverso, da un lato con l'utilizzo di involucri

edilizi le cui prestazioni energetiche siano garanti dei valori richiesti, e dall'altro mediante l'installazione di pompe di calore ad alta efficienza energetica. Sul punto si consideri che l'alimentazione energetica degli impianti potrà avvalersi anche dall'energia ricavata dal parco fotovoltaico, posto in copertura dei fabbricati, nel rispetto dei valori normativi prescritti, ma soprattutto in grado garantire, in condizioni ottimali di esercizio, le potenze elettrica integrative e aggiuntive al fabbisogno generato dalle singole attività.

Paesaggio

Il Comune di Clusone ha provveduto nell'intervenuto Piano di Governo del Territorio ha dotarsi di studio paesistico, nella tavola n. 05 del Piano delle Regole, in discendenza di ciò si è altresì verificata dal punto di vista paesistico l'appartenenza dei livelli di sensibilità paesistica previsti localmente e nell'immediato intorno, per le aree oggetto d'intervento, riscontrandone, nelle cartografie di Piano, le seguente articolazione:

- quanto al comparto nord prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato occidentale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;
- quanto al comparto sud prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato orientale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;

In sede di ulteriore analisi ricognitiva, si dà atto della sussistenza del vincolo derivante dal DLGS n. 24/2004 (Ex codice Urbani), per l'ambito di che trattasi, mentre a livello sovra-comunale lo strumento provinciale PTCP nella tavola ricognitiva Rete Verde Provinciale – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica non individua elementi di rilievo paesaggistico (RP titolo 13) non si evidenziano per tanto connotazioni o prescrizioni particolari.

Si premette che le considerazioni qui illustrate sono da considerarsi di carattere generale in ordine alla configurazione d'insieme del progetto, laddove lo stesso, in questa fase abbia a definire la sola articolazione degli spazi, e delle giaciture dei singoli volumi previsti, demandando nello specifico la definizione compositiva di ogni singola fabbrica alla presentazione delle puntuali progettazioni, per tanto la presente trattazione di per sè quale contributo descrittivo in ordine alla definizione delle mere sagome d'ingombro esprimendo considerazioni di carattere generale demandando alle successive fasi di sviluppo della progettazione l'esatta definizione. Ciò premesso come si diceva nell'area progettuale della proposta, l'intervento, rispetto allo stato di fatto, interessa delle aree già alla data odierna utilizzate, assume una nuova configurazione planimetrica, riconfermando le demolizioni dei manufatti esistenti e introducendo le nuove edificazioni oltre alla mutazione della destinazione d'uso di quota-parte dei suoli inedificati. La proposta di variante prevede quindi di realizzare di fabbricati per complessivi 8.250,00 mq di superficie lorda di pavimento in luogo dei previsti, alla data odierna, 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, questo determina di fatto un saldo positivo, in termini di carico urbanistico

dell'ambito, sia in termini di superfici coperte da edificato, che in termini di superfici coperta da spazi per la sosta degli autoveicoli, con conseguenti ricadute positive anche in termini di uso del suolo. Ulteriormente la proposta di variante, reca altresì in dote spazi per la sosta urbana e connessa viabilità a supporto, nella disponibilità dell'ente, per circa 3.010,08 mq ed aree a verde per ulteriori 3.677,08 mq, che rispetto alle originarie previsioni superficiali degli spazi da cedere, a favore del Comune di Clusone, contenute nel progetto convenzionato, portano, stante l'introduzione della funzione produttiva, ad una rimodulazione dei pesi dei servizi, che pur nel rispetto delle dotazioni minime previste a livello normativo, vedono di fatto la cessione di maggiori superfici a verde rispetto alla dotazione minima richiesta, questo nell'ottica di perseguire un livello di sostenibilità e di qualità urbana di livello più elevato. Nelle intenzioni progettuali, l'elemento verde assume il ruolo di, momento qualificante, dell'intervento, diventando da un lato, fattore di deframmentazione del suolo, e, dall'altro divenendo, nel disegno d'insieme, elemento di mitigazione ambientale, necessità quest'ultima derivante dal percepito visivo odierno, concetto riaffermato nel progetto dell'edificato tramite la frammentazione e articolazione morfologica dei volumi, oltre che per la loro giacitura, rispetto alle preesistenze del sistema orografico d'impianto. Il nuovo progetto contempla quindi l'avvenuto abbandonando del modello di offerta commerciale polarizzante portando alla sua sostituzione e/o ridimensionamento questo al fine di introdurre un nuovo *mix* funzionale improntato alla frammistione delle funzioni che porta ad avere all'interno del tessuto urbano, oggetto d'intervento, ampi spazi e contenitori. Da qui l'idea di progetto per il compendio immobiliare, circa la riallocazione e riuso delle superfici coperte esistenti, oltre che dei diritti edificatori disponibili, a seguito dell'avvenuto convenzionamento, finalizzate, di fatto l'insediamento di nuove attività alternative a quanto oggi previsto nel comparto.

Il nuovo *mix* funzionale previsto, oltre ad essere coerente con le previsioni del vigente P.G.T. comunale, si pone, stante anche la giacitura del luogo, in affaccio su un asse di primaria visibilità urbana e extraurbana, in sintonia con le mutazioni del contesto descritte in premessa, che hanno anche indotto l'Amministrazione a promuovere importanti trasformazioni dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale al fine di pervenire alla riqualificazione dell'intero quadrante territoriale di riferimento del Comune di Clusone. La soluzione progettuale adottata, con la prevista edificazione di manufatti, dalla forma compatta, collocati rispetto alle altezze proposte, in posizioni tali da permettere la creazione di un intorno percettivamente e paesaggisticamente equilibrato nonchè visivamente accettabile. La definizione di volumi di per sé compatti dell'edificato proposto, in continuità dal punto di vista morfologico, con la trama urbana d'impianto, rapportata al tessuto d'intorno, nonchè per la tipologia tipica dei manufatti, in rapporto alle funzioni ivi da insediare, unitamente al disegno degli spazi a verde a corredo, permettendo questi ultimi, al compendio in oggetto, di esprimere, rispetto all'intorno, un coefficiente di antropizzazione, qualitativamente più premianti, in termini di rapporto tra suolo occupato e suolo permeabile, rispetto alle realizzazioni che si riscontrano a livello territoriale. In ordine poi alla potenziale occlusione di visuali specifiche d'intorno, pur in presenza di sagome anche dimensionalmente significative, nella collocazione planimetrica dei singoli immobili non si hanno a determinare chiusure o occlusioni significative, rispetto alle visualizzazioni riscontrabili dai percorsi di avvicinamento allo stesso.

Non di meno la scelta di allocare nella parte “bassa” del comparto sud il volume edilizio dalle maggiori dimensioni, va nella direzione di un’attenzione paesaggistica circa l’articolazione morfologica del compendio, improntata al perseguimento di buon grado di accettabilità e di incidenza visiva complessiva dell’intervento, questo anche mediante lo “sfruttamento” delle quinte boschive naturali, che verranno tendenzialmente mantenute, e che contribuiranno a supportare l’inserimento dei nuovi volumi nell’ambiente.

In ordine alle possibili interferenze visive su edifici o aree sensibili, derivanti dalle nuove sagome imputabili alle edificazioni, soprattutto nel comparto nord dell’intervento, stante la loro giacitura e configurazione planimetrica, le stesse non determineranno, né occlusioni, né limitazioni percettive, all’edificio della Chiesa di Santa Maria Maddalena e San Rocco, ma, contrariamente alla previsione planivolumetrica alla data odierna vigente, ne consentiranno una maggiore visibilità dalla strada S.S. n.671. Ad ogni modo, maggiori approfondimenti su questa specifiche tematiche saranno meglio circostanziati e argomentati nella fase di sviluppo delle progettazioni dei singoli edifici in sede di istanza di Autorizzazione Paesaggistica.

R.I. e C.E.M.

L’area oggetto d’intervento vede, nel comparto sud, la presenza di una linea aerea per il trasporto dell’energia elettrica in media tensione, alla data odierna comunque non in esercizio, in capo ad una società privata, avendo riscontrato che l’infrastruttura di fatto interferisce con i profili di sagoma dei corpi di fabbrica previsti, divenendo di fatto elemento di conflittualità o di interferenza con quanto proposto, si è previsto, in sede di progettazione, mediante puntuale soluzione tecnica, l’eliminazione della stessa il tramite il confinamento in sottosuolo negli spazi di pertinenza presenti del comparto.

Gas Radon

Si dà atto che il comune di Clusone risulta incluso nell’elenco dei comuni di cui alla *“Prima individuazione delle aree prioritarie a Rischio Radon in Lombardia ai sensi dell’articolo 11 comma 3 D.Lgs. 101 del 31 Luglio 2020”* di cui alla D.G.R. n. 508/2023. Per tanto nella redazione delle soluzioni progettuali relative ad ogni singolo edificio si dovranno ai fini della riduzione del rischio di esposizione dei lavoratori e della popolazione adottare gli interventi volti a ridurre l’esposizione al gas in quelli di nuova costruzione mediante la realizzazione di misure di prevenzione e mitigazione dell’ingresso e delle concentrazioni di radon negli edifici.

9. LA VARIANTE AL P.I.I.: ANALISI RIEPILOGATIVA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E TRIBUTI ACCESSORI

L'importo economico derivante dall'applicazione delle tariffe comunali, meglio esplicitato nella successiva tabella a corredo della presente, i cui valori complessivi, a valere sulla S.L.P. contenuta nella proposta di P.I.I., per gli oneri di urbanizzazione primari, secondari, nonché costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti, previsti dalla normativa vigente e dalle tabelle comunali corrispondono a:

Destinazione COMMERCIALE

Oneri di urbanizzazione primaria	
3.400,00 mq x 116,73 €	= € 396.882,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	
3.400,00 mq x 38,18 €	= € 129.676,00
Costo di costruzione	
3.400,00 mq x 1.021,98 € x 0,10	= € 347.473,20

Destinazione PRODUTTIVA

Oneri di urbanizzazione primaria	
4.850,00 mq x 23,80 €	= € 115.430,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	
4.850,00 mq x 15,31 €	= € 74.253,50
Costo di smaltimento rifiuti	
4.850,00 mq x 7,97 €	= € 38.654,50

A fronte di tali importi, la proposta di Programma Integrato d' Intervento prevede di realizzare – a scomputo – opere di urbanizzazione primaria (costituite da: allacciamento ai sottoservizi tecnologici, per la sola pubblica illuminazione, opere viabilistiche di accesso al lotto, spazi di sosta, approntamento di aree a verde). Stante le pregresse obbligazioni assunte nella convenzione n. 30518 del 26.03.2010 il soggetto attuatore è tenuto a realizzare opere di urbanizzazione primaria, riconducibili a viabilità primaria, e spazi per la sosta e aree a verde in cessione a favore del Comune di Clusone. La quantificazione economica delle opere, ai cui importi si giunge sulla scorta dell'applicazione delle voci e dei costi, meglio descritti nel computo metrico estimativo allegato alla proposta di variante al P.I.I., calcolati, al netto I.V.A., utilizzando il Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili anno 2024 della provincia di Bergamo risultano altresì così quantificabili in 993.968,93 €. importo complessivo che risulta altresì superiore agli oneri a tale titolo dovuti, operandosi, sotto tale profilo, l'assoluta congruità circa lo scomputo integrale.

Ulteriormente la proposta di Programma Integrato d' Intervento prevede di realizzare – a scomputo – opere di urbanizzazione secondaria quali opere extra-comparto la riqualificazione funzionale di un tratto di via Fiorine in affaccio lungo la proprietà del soggetto proponente

(costituite da: opere di riqualificazione viabilistiche, spazi di sosta, marciapiede). La quantificazione economica delle opere, ai cui importi si giunge sulla scorta dell'applicazione delle voci e dei costi, meglio descritti nel computo metrico estimativo allegato alla proposta di variante al P.I.I., calcolati, al netto I.V.A., utilizzando il Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili anno 2024 della provincia di Bergamo risultano altresì così quantificabili in 205.509,03 €.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 9 della già sottoscritta convenzione, avverrà quindi a scomputo della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primari che è regolata principalmente dal Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" e dal D.lgs. 50/2016 "Codice appalti pubblici" e negli ultimi anni ha subito numerose modifiche. L'art. 16, comma 2 del Testo Unico Edilizia prevede che *"A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione... con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune"*. Per gli interventi da realizzarsi mediante il P.I.I., il riferimento principale è invece l'art. 28, comma 5 della Legge 1150/1942 in tema di convenzioni di lottizzazione, ma applicabile in via generale a tutte le tipologie di convenzioni urbanistiche. Tuttavia si dà altresì evidenza di come le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono individuate nell'art. 16, commi 7, 7-bis e 8 del TUE, la loro realizzazione è assoggettata alle norme pubblicistiche e regolata dal Codice appalti.

In particolare:

- l'art. 1 del Codice appalti disciplina le opere, sia primarie che secondarie, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (dal 1° gennaio 2020 pari a 5.350.000 € ai sensi del Regolamento UE 1829/2019);
- l'articolo 36 del Codice disciplina le opere di urbanizzazione il cui valore si colloca al di sotto della soglia comunitaria.

Ulteriormente si dà atto che per le opere di urbanizzazione primaria, sotto soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, l'art. 16, comma 2-bis del Dpr 380/2001 prevede l'esecuzione diretta da parte del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione quindi il Codice appalti. Come ribadito di recente anche nelle Linee Guida ANAC n. 4 in tema di contratti pubblici di importo inferiore alla soglia comunitaria, la determinazione del valore delle opere da realizzarsi a scomputo deve avvenire in conformità a quanto previsto dell'art. 35 del Codice che disciplina i metodi di calcolo del valore stimato degli appalti.

A fronte di quanto qui esposto ne consegue che le opere di urbanizzazione primaria precedentemente descritte, il cui ammontare secondo le stime redatte pari a circa 993.968,93 €, vengano dedotte, complessivamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a circa 512.312,00 €, mentre le opere di urbanizzazione secondaria precedentemente descritte, il cui ammontare secondo le stime redatte pari a circa 205.509,03 €, vengano dedotte, complessivamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a circa 203.929,50 dovuti a livello di tributi, in coerenza con il noto e costante principio giurisprudenziale per il quale *"Ai sensi dell'art. 11 L. 28 gennaio 1977, n. 10, lo scomputo totale o parziale della quota di*

contributo dovuta in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione deve essere effettuato senza alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (C.d.S., Sez. V, 4.12.1989, n. 806; cfr., altresì, TAR Lombardia – Milano, 21.6.1995, n. 844 e TAR Toscana – Firenze, 11.3.2004, n. 679) e in applicazione all’art. 28, comma 5 della Legge 1150/1942.

Va altresì segnalato come tramite l'intervenuta sottoscrizione della convenzione urbanistica, repertata al n. 30518 in data 26.03.2010 tra il Comune di CLUSONE e la società DOSS spa, veniva, all’art. 9, altresì convenuto, che la somma di **1.183.773,50 €** (unmilionecentottantatremilasettecentosettantatré e cinquanta centesimi) versata dalla C.S.C. Bosio Lina s.r.l. per il rilascio dei permessi di costruire nn. 27/28/29 del 16 agosto 2007 poteva essere trattenuta quale acconto sugli oneri dovuti per il rilascio dei permessi di costruire o delle DIA conseguenti all'attuazione della convenzione urbanistica qui richiamata, avendo la DOSS S.p.A. acquisito le aree e le relative capacità edificatorie della C.S.C. Bosio Lina s.r.l. a cui fanno capo i versamenti dei contributi concessori. Alla luce dei contenuti della pregressa convenzione il soggetto attuatore, provvederà a imputare e decurtare, come previsto dall’art. 9 comma 6 della stessa, le sole somme riconducibili al costo di costruzione della destinazione commerciale, dall'originario importo versato di 1.183.773,50 € a favore del Comune di Clusone, ne consegue per tanto che l’Ente risulterà debitore, nei confronti del soggetto attuatore, della somma di (1.183.773,50 € - 347.473,20 €) = **836.300,30 €**.

Oltre alla dotazione economica, riconducibile ai tributi derivanti dagli oneri concessori determinati sulla scorta dell’art. 48, comma 7, della LR 12/2005, la variante al Programma Integrato di Intervento, reca in dote ulteriori risorse economiche, che le parti hanno altresì provveduto, in sede di concertazione, con reciproca soddisfazione, alla determinazione. L'ammontare del nuovo contributo perequativo compensativo, derivante dal nuovo assetto urbanistico-funzionale del programma, ammonta presuntivamente pari a circa:

- quanto alla funzione commerciale: 3.400,00 mq x 364,46 €/mq = 1.239.164,00 €
- quanto alla funzione produttiva: 4.850,00 mq x 39,35 €/mq = 190.847,50 €

per cui complessivamente pari a **1.430.011,50 €**.

Sulla scorta delle considerazioni pregresse precedentemente qui esposte e sulla base degli accordi perequativi raggiunti in sede di negoziazione presso il tavolo istituzionale convocato tra le parti, i soggetti hanno altresì convenuto, di imputare, quale elemento compensativo contabile, in virtù delle obbligazioni reciproche maturate, la somma residua di **836.300,30 €**, quest'ultima derivante dalla differenza tra l'originario importo versato di 1.183.773,50 € a favore del Comune di Clusone dalla C.S.C. Bosio Lina s.r.l. per il rilascio dei permessi di costruire nn. 27/28/29 del 16 agosto 2007, e l'ammontare del tributo del costo di costruzione per la funzione commerciale, determinato secondo l’art. 48, comma 7, della LR 12/2005, sull'importo del contributo perequativo compensativo quantificato in **1.430.011,50 €**, ciò porta alla determinazione di una somma residua, a favore del Comune di Clusone pari a circa (1.430.011,50 € - 836.300,30 €) = **593.711,20 €**.

Per contro il soggetto attuatore provvederà al versamento a favore dell'Ente, in pendenza del rilascio dei titoli abilitativi riconducibili alla destinazione produttiva, del costo per smaltimento rifiuti per una somma pari a circa 38.654,50 € qui di seguito meglio determinati sulla scorta dell'art. 48, comma 7, della LR 12/2005.